



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 26 września 2022 r.

Poz. 4544

### UCHWAŁA NR LVII/1532/22 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 15 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXIV/645/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 175) Rada Miejska uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz 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 określania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów oraz ich stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 7) 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 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;

- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – 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 budowle; 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) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 4) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 6) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 7) 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 oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 8) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 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) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 8) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 9) szpaler drzew;
- 10) szpaler drzew objęty ochroną;
- 11) drzewo do zachowania;
- 12) strefa zieleni;
- 13) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 14) ciąg pieszo-rowerowy;
- 15) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;
- 16) korytarz usytuowania infrastruktury technicznej;
- 17) korytarz usytuowania przejścia, przejazdu bramowego;
- 18) miejsce wskazania szerokości.

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.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

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

- 1) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 2) handel detaliczny wielkopowierzchniowy – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) 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;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ale nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, 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, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, obsługą 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;
- 12) obiekty kongresowe i konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) 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 wypożyczenia przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) 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;
- 15) obiekty ratownictwa medycznego;
- 16) 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;
- 17) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć placówki opiekuńczo-wychowawcze, centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, domy pomocy społecznej, schroniska

dla osób bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 19) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) obiekty naukowe i badawcze – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 23) policja i służby ochrony – należy przez to rozumieć obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym straży ochrony kolei, agencji ochrony, z wyjątkiem obiektów służących ich zarządzaniu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 24) straż pożarna – należy przez to rozumieć obiekty straży pożarnej z wyjątkiem obiektów zarządzania strażą pożarną;
- 25) 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;
- 26) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnię, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 27) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 28) stacje paliw;
- 29) obiekty do parkowania;
- 30) lądowiska;
- 31) zieleń parkowa;
- 32) skwery;
- 33) 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;
- 34) 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;
- 35) polany rekreacyjne;
- 36) obiekty tresury zwierząt;
- 37) łąki;
- 38) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 39) stacje i przystanki kolejowe;

- 40) ulice;
- 41) place;
- 42) drogi wewnętrzne;
- 43) zintegrowany węzeł przesiadkowy;
- 44) ciągi piesze;
- 45) ciągi pieszo-rowerowe;
- 46) pętle transportu publicznego;
- 47) stacje transformatorowe;
- 48) stacje gazowe;
- 49) 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;
- 50) 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;
- 51) szalety.

2. Ustala się grupę kategorii przeznaczenia terenu obiekty infrastruktury technicznej, która obejmuje kategorie:

- 1) stacje transformatorowe;
- 2) stacje gazowe;
- 3) obiekty infrastruktury wodociągowej;
- 4) 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 ramach przeznaczenia rozrywka nie dopuszcza się dyskotek, kasyn i salonów gier.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu pokrycia dachem, nie może być większy niż 5 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice, wyznaczone na rysunku planu według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice;
- 5) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B i handel detaliczny wielkopowierzchniowy, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;

- 7) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 8) dla obiektów infrastruktury technicznej i szaleatów nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) wymiaru pionowego,
  - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 9) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze w granicach stanowiska archeologicznego 17/97/79-27 AZP – osada z późnego średniowiecza – okresu nowożytnego oraz w granicach jego strefy ochrony, wskazanych na rysunku planu, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku planu;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.** Wyznacza się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 1U i 2U.

**§ 11.** Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

**§ 13.** 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, o ile ustalenia terenów nie stanowią inaczej:
  - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego – 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla gastronomii, rozrywki, biur, wystaw i ekspozycji, obiektów kongresowych i konferencyjnych, obiektów kształcenia dodatkowego oraz obiektów upowszechniania kultury – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla poradni medycznych oraz pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - f) dla obiektów naukowych i badawczych – 10 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - g) dla terenowych urządzeń sportowych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - h) dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 5) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych;
- 6) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla biur oraz obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla gastronomii – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - e) dla obiektów naukowych i badawczych – 10 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - f) dla terenowych i krytych urządzeń sportowych – 20 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### § 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 6) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 7) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;
- 8) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;
- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem.

**§ 15.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1Z, 1US, 1WS, 2WS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDS, 2KDS, 1KDPR.

**§ 16.** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U na 30%;
- 2) 1Z, 1US, 1WS, 2WS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDS, 2KDS, 1KDPR na 0,1%.

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

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

- 1) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 4) gastronomia;
- 5) rozrywka;
- 6) widowiskowe obiekty kultury;
- 7) obiekty upowszechniania kultury;
- 8) wystawy i ekspozycje;
- 9) pracownie artystyczne;
- 10) biura;
- 11) usługi drobne;
- 12) poradnie medyczne;
- 13) pracownie medyczne;
- 14) obiekty ratownictwa medycznego;
- 15) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 16) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;

- 17) obiekty pomocy społecznej;
- 18) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 19) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 20) obiekty naukowe i badawcze;
- 21) policja i służby ochrony;
- 22) straż pożarna;
- 23) produkcja drobna;
- 24) lądowiska;
- 25) kryte urządzenia sportowe;
- 26) terenowe urządzenia sportowe;
- 27) drogi wewnętrzne;
- 28) ciągi piesze;
- 29) ciągi pieszo-rowerowe;
- 30) obiekty do parkowania;
- 31) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej obowiązują stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 20 m;
- 3) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 6) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 7) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,1;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 13) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 12:

- a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
  - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej nawierzchni;
- 14) w korytarzu usytuowania przejścia, przejazdu bramowego [pb], obowiązuje przejście i przejazd bramowy o szerokości w świetle nie mniejszej niż 4,8 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 4,5 m;
- 15) w korytarzach usytuowania ciągów pieszo-rowerowych [cpr] obowiązują ciągi pieszo-rowerowe o szerokości co najmniej 3,5 m;
- 16) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 3,5 m;
- 17) obowiązuje powiązanie ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w pkt 15 i 16, z terenem 1KDS oraz obszarem usługowym usytuowanym poza obszarem objętym planem, po jego wschodniej stronie;
- 18) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej [it]:
- a) na 80% jego długości obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu lub wody powierzchniowe w formie ciekłu,
  - b) zakazuje się obiektów do parkowania;
- 19) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
- a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
  - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 5% powierzchni tej strefy,
  - c) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 20% powierzchni tej strefy.
4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDS oraz 1KDL.

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

- 1) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 4) mieszkania towarzyszące;
- 5) gastronomia;
- 6) rozrywka;
- 7) obiekty upowszechniania kultury;
- 8) widowiskowe obiekty kultury;
- 9) wystawy i ekspozycje;
- 10) pracownie artystyczne;
- 11) biura;
- 12) usługi drobne;
- 13) poradnie medyczne;
- 14) pracownie medyczne;
- 15) obiekty ratownictwa medycznego;
- 16) obsługa pojazdów;

- 17) naprawa pojazdów;
- 18) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 19) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 20) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 21) obiekty pomocy społecznej;
- 22) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 23) obiekty naukowe i badawcze;
- 24) policja i służby ochrony;
- 25) straż pożarna;
- 26) produkcja drobna;
- 27) stacje paliw;
- 28) lądowiska;
- 29) kryte urządzenia sportowe;
- 30) terenowe urządzenia sportowe;
- 31) drogi wewnętrzne;
- 32) ciągi piesze;
- 33) ciągi pieszo-rowerowe;
- 34) obiekty do parkowania;
- 35) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 20 m;
- 3) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 6) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 7) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,5;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL.

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

- 1) kryte urządzenia sportowe;
- 2) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) edukacja;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty upowszechniania kultury;
- 6) pracownie artystyczne;
- 7) poradnie medyczne;
- 8) pracownie medyczne;
- 9) obiekty pomocy społecznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 10) biura;
- 11) usługi drobne;
- 12) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 13) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 14) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 15) gastronomia;
- 16) zieleń parkowa;
- 17) skwery;
- 18) drogi wewnętrzne;
- 19) ciągi piesze;
- 20) ciągi pieszo-rowerowe;
- 21) szalety;
- 22) obiekty do parkowania,
- 23) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia obiekty pomocy społecznej nie dopuszcza się schronisk dla osób bezdomnych.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu: edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 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) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,4;

- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 9) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 8:
  - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
  - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) nie dopuszcza się obiektów do parkowania;
- 10) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
  - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni tej strefy,
  - c) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 20% powierzchni tej strefy;
- 11) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje:
  - a) ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 3,5 m,
  - b) powiązanie pieszo-rowerowe terenu 1KDZ z terenem 2KDZ,
  - c) nawierzchnia dostosowana do prowadzenia obsługi terenu 2WS;
- 12) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ oraz 2KDZ.

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

- 1) edukacja;
- 2) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 3) obiekty pomocy społecznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) poradnie medyczne;
- 5) pracownie medyczne;
- 6) biura;
- 7) usługi drobne;
- 8) produkcja drobna;
- 9) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 10) obiekty upowszechniania kultury;
- 11) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 12) obiekty naukowe i badawcze;
- 13) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 14) wystawy i ekspozycje;
- 15) pracownie artystyczne;
- 16) terenowe urządzenia sportowe;

- 17) kryte urządzenia sportowe;
- 18) mieszkania towarzyszące;
- 19) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 20) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 21) gastronomia;
- 22) rozrywka;
- 23) policja i służby ochrony;
- 24) drogi wewnętrzne;
- 25) ciągi piesze;
- 26) ciągi pieszo-rowerowe;
- 27) obiekty do parkowania;
- 28) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia obiekty pomocy społecznej nie dopuszcza się schronisk dla osób bezdomnych.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) produkcję drobną dopuszcza się wyłącznie o powierzchni użytkowej nie większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 3) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 20 m;
- 4) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
- 5) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 7) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 5, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 8) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 5, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,4;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 12) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 13) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 14) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL oraz od terenu 2KDZ.

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

- 1) biura;
- 2) usługi drobne;
- 3) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 4) edukacja;
- 5) poradnie medyczne;
- 6) pracownie medyczne;
- 7) produkcja drobna;
- 8) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 9) obiekty upowszechniania kultury;
- 10) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 11) obiekty naukowe i badawcze;
- 12) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 13) wystawy i ekspozycje;
- 14) pracownie artystyczne;
- 15) terenowe urządzenia sportowe;
- 16) kryte urządzenia sportowe;
- 17) mieszkania towarzyszące;
- 18) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 19) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 20) gastronomia;
- 21) rozrywka;
- 22) policja i służby ochrony;
- 23) drogi wewnętrzne;
- 24) ciągi piesze;
- 25) ciągi pieszo-rowerowe;
- 26) obiekty do parkowania;
- 27) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) produkcję drobną dopuszcza się wyłącznie o powierzchni użytkowej nie większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 3) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 20 m;
- 4) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
- 5) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

- 7) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 5, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 8) wymiar pionowy obudowy estetycznej o której mowa w pkt 5, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,4;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 13) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 14) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 13:
  - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
  - b) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% tej nawierzchni,
  - c) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
  - d) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszczają się wyłącznie parkingi terenowe otwarte oraz parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 30% powierzchni tej nawierzchni;
- 15) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej [it]:
  - a) na 80% jego długości obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu lub wody powierzchniowe w formie cieku,
  - b) z obiektów do parkowania dopuszczają się wyłącznie parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 20% powierzchni tego korytarza;
- 16) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
  - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni tej strefy,
  - c) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszczają się wyłącznie parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 20% powierzchni tej strefy;
- 17) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDL.

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

- 1) zieleń parkowa;
- 2) łąki;
- 3) polany rekreacyjne;
- 4) skwery;
- 5) wody powierzchniowe;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;

- 7) obiekty tresury zwierząt;
- 8) gastronomia;
- 9) drogi wewnętrzne;
- 10) ciągi piesze;
- 11) ciągi pieszo-rowerowe;
- 12) szalety;
- 13) obiekty do parkowania;
- 14) 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, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,2;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe o szerokości co najmniej 3 m na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 8) obowiązuje powiązanie ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w pkt 7, z terenem 2KDS oraz obszarem zieleni usytuowanym poza obszarem planu, po jego południowej stronie;
- 9) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej [it]:
  - a) na 85% jego długości obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu lub wody powierzchniowe w formie ciekłu,
  - b) zakazuje się obiektów do parkowania;
- 10) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 11) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ oraz 2KDS.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) łąki;
- 3) skwery;
- 4) terenowe urządzenia sportowe;
- 5) polany rekreacyjne;
- 6) ciągi piesze;
- 7) ciągi pieszo-rowerowe;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 70% powierzchni tego terenu;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 4) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) łąki;
- 3) skwery;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się przeznaczenie:

- 1) skwery;
- 2) ciągi piesze;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 40 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) obowiązuje ścieżka rowerowa;

5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) ulice;
- 2) obiekty do parkowania;
- 3) skwery.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 34 m;
- 3) obowiązuje obustronny chodnik;
- 4) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 5) obowiązuje ścieżka rowerowa;
- 6) obowiązuje zielen;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym (A), w ramach obiektów do parkowania dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz parkingi dla rowerów, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) powierzchnia parkingów terenowych otwartych nie może być większa niż 50% powierzchni wydzielenia wewnętrznego (A);
- 9) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej [it] obowiązują urządzenia melioracji.

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

- 1) zintegrowany węzeł przesiadkowy;
- 2) pętle transportu publicznego;
- 3) ulice;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) stacje i przystanki kolejowe;
- 7) skwery.

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

- 1) obowiązuje ulica co najwyżej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 54 m;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 4) obowiązuje ścieżka rowerowa;
- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 5;
- 7) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy łączący przystanek kolejowy z przystankami komunikacji miejskiej oraz z ciągiem pieszo-rowerowym usytuowanym na terenie 1U, o którym mowa w §17 ust. 3 pkt 15;
- 8) obowiązuje powiązanie pieszo-rowerowe terenu 1U z terenem 2KDS;
- 9) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) ulice;
- 2) ciągi piesze;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) place;
- 5) drogi wewnętrzne;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) skwery.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 80 m;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe prowadzone od terenu 2KDZ do terenu 1KDS;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 7) obowiązuje powiązanie pieszo – rowerowe terenu 1KDS z terenem 1US;
- 8) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§ 30.** 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 4 m.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL 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 25 m;
- 3) obowiązuje obustronny chodnik;
- 4) obowiązuje ścieżka rowerowa;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL 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 15 m;

- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązują szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 5) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPR ustala się przeznaczenie:

- 1) ciągi piesze;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 34. Traci moc uchwała nr IX/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 148 poz. 1909 oraz z 2011 r. Nr 34, poz. 425) na obszarze objętym planem.

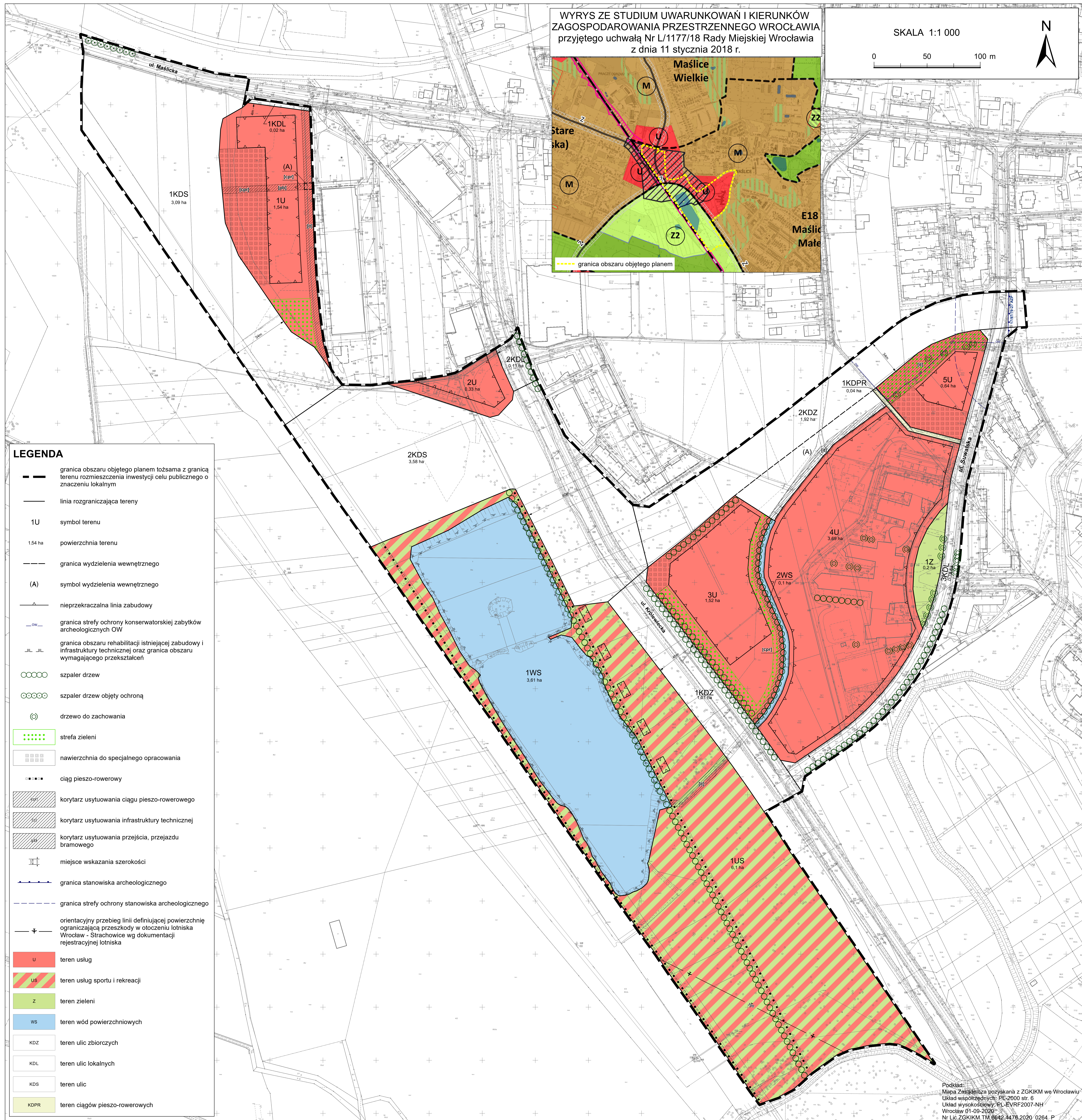
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

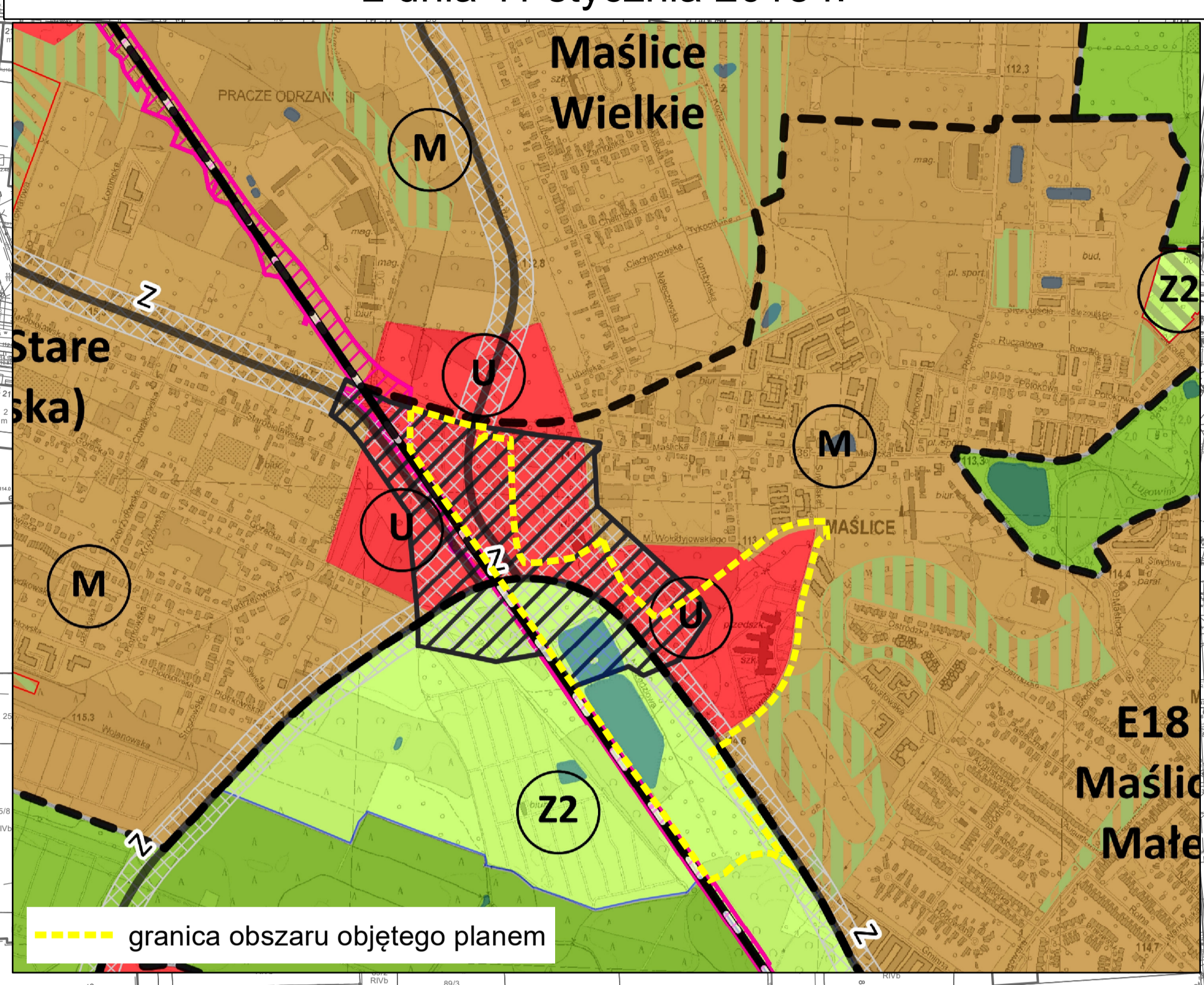
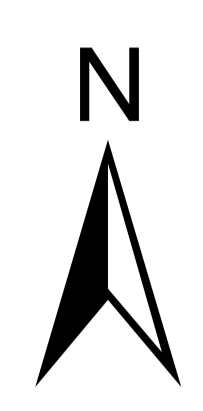
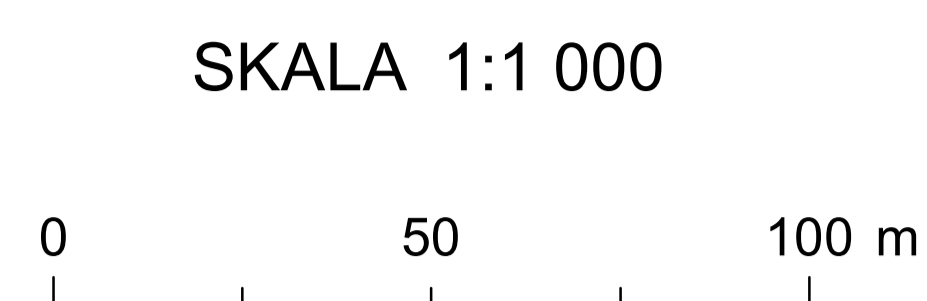
Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia:  
**Sergiusz Kmieciak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: SUWAŃSKIEJ, KRÓLEWIECKIEJ I MAŚLICKIEJ WE WROCŁAWIU

## ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA  
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 11 stycznia 2018 r.



**LEGENDA**

- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- linia rozgraniczająca tereny
- 1U**  
symbol terenu
- 1,54 ha  
powierzchnia terenu
- granica wydzielenia wewnętrznego
- (A)**  
symbol wydzielenia wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW
- granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń
- szpaler drzew
- szpaler drzew objęty ochroną
- drzewo do zachowania
- strefa zieleni
- nawierzchnia do specjalnego opracowania
- ciąg pieszo-rowerowy
- korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego
- korytarz usytuowania infrastruktury technicznej
- korytarz usytuowania przejścia, przejazdu bramowego
- miejsce wskazania szerokości
- granica stanowiska archeologicznego
- granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego
- orientacyjny przebieg linii definiującej powierzchnię ograniczającą przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław - Strachowice wg dokumentacji rejestracyjnej lotniska
- U**  
teren usług
- US**  
teren usług sportu i rekreacji
- Z**  
teren zieleni
- WS**  
teren wód powierzchniowych
- KDZ**  
teren ulic zbiorczych
- KDL**  
teren ulic lokalnych
- KDS**  
teren ulic
- KDPR**  
teren ciągów pieszo-rowerowych

Załącznik nr 2  
do uchwały nr LVII/1532/22  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 15 września 2022 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: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LVII/1532/22  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 15 września 2022 r.

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

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następującej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu wniesionej przez osobę fizyczną, pismem w dniu 10 sierpnia 2022 r. w zakresie:

- 1) braku obligatoryjnych zasad kształtowania krajobrazu (art. 15 ust. 2 pkt 3a w zw. z art. 2 pkt 16e ustawy) w części dotyczącej wytworów człowieka jako wadę formalną projektu;
- 2) zwiększenia przewidywalności zagospodarowania wobec planu obowiązującego;
- 3) objęcia granicami obszaru planu:
  - a) całego terenu, który w planie obowiązującym przeznaczono na cele handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) terenów sąsiednich oznaczonych jako „lokalne centra” na rys. 11 Studium [polityka przestrzeni publicznych];
- 4) rekomendacji dotyczących realizacji części polityki rozwoju handlu detalicznego (s. 177-179 Studium):
  - a) wsparcia handlu w obiektach o pow. sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) w ramach kształtowania supermarketów:
    - wyeksponowania stref wejściowych od strony przestrzeni publicznych,
    - wyznaczenia lokalizacji stref: wejściowych, dostaw i parkingu dla obiektów o pow. sprzedaży przekraczającej 500 m<sup>2</sup>,
    - określenia wymagań estetycznych dla obiektów, w tym stosowania urozmaiconych form elewacji z dużym udziałem witryn i przeszkleń,
    - nie dopuszczenia do usytuowania parkingu pomiędzy strefą wejściową a przestrzenią publiczną;
  - c) w ramach kształtowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych:
    - wyznaczenia przestrzeni publicznych jako zwornika (połączenia) stref wejściowych tych obiektów z innymi zespołami zabudowy w otoczeniu,
    - wyznaczenia lokalizacji stref: wejściowych, dostaw i parkingu;
- 5) wyrażonej opinii: „projekt planu nie realizuje wymogów urbanistyki operacyjnej, stanowiącej jedną z pięciu zasad prowadzenia polityki przestrzennej miasta określonej w Studium (s. 122-123)”;
- 6) uwzględnienia na rysunku potencjalnego lub przewidywanego programu użytkowego na terenach 1KDS i 2KDS, umożliwiającego pełną ocenę projektu, w tym uznania:
  - a) ustaleń za poprawne,
  - b) za uprawdopodobnione zrealizowanie deklaracji zawartej w Studium (s. 122);
- 7) wyrażonej opinii: „ustalenia dot. zabudowy na terenach 1U, 2U i 3U umożliwiają powstanie dużej zabudowy o niskiej jakości architekturze i rozwiązaniach przestrzennych i funkcjonalnych”;
- 8) niedopuszczenia w projekcie planu powstania:
  - a) monofunkcji na terenach usługowych,
  - b) zabudowy parterowej;

- 9) ustalenia wymaganego programu użytkowego dla parterów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i sklepów typu Biedronka, Lidl, Aldi czy Dino od strony ulicy, służącego otwarciu i interakcji wewnątrz z przestrzenią zewnętrzną;
- 10) zmniejszenia zakresu przeznaczeń dopuszczonych na terenach 1U i 2U;
- 11) zastosowania obowiązującej lub obowiązującej ciągłej linii zabudowy w miejscu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, z ewentualnym nakładaniem obowiązku scalenia i podziału nieruchomości;
- 12) niestosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach usługowych przy szerokich węzłach komunikacji publicznej (na terenach 1KDS i 2KDS) wywołujących podwyższone ryzyko wystąpienia zjawiska rozlazłości przestrzennej;
- 13) zmiany kompozycji w zakresie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy oraz zastosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 1U, 2U i 3U, w związku 5-7 krotnie większą szerokością węzłów (1KDS i 2KDS) oraz sąsiednią otwartą przestrzenią;
- 14) ustalenia minimalnej wysokości zabudowy na terenach usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 15) niedopuszczenia zabudowy usługowej ze ścianami szczytowymi od strony ulic oraz węzłów komunikacji publicznej na terenach 1KDS i 2KDS;
- 16) niedopuszczenia zabudowy o długości 300 m wzdłuż zachodniej granicy terenu 4U;
- 17) wyrażonej opinii: „razi dysproporcja, z jaką Prezydent Wrocławia kształtuje odbiór wizualny zabudowy usługowej – detaliczne ustalenia dla ogrodzeń na dachach (zwanym w projekcie obudową estetyczną), przy braku jakichkolwiek w zakresie architektury tych budynków”;
- 18) zagwarantowania ciągłości przyrodniczej na terenie 1U pomiędzy:
  - a) drzewami, inną zielenią lub wodą powierzchniową w granicach strefy zieleni,
  - b) urządzeniem melioracji (rów lub woda powierzchniowa) w granicach korytarza usytuowania infrastruktury technicznej [it];
- 19) zagwarantowania ciągłości przyrodniczej na terenie 5U między:
  - a) drzewami, inną zielenią lub wodą powierzchniową w granicach strefy zieleni,
  - b) zielenią lub wodą powierzchniową w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 20) wprowadzenia obowiązku nasadzenia drzew, krzewów lub innej zieleni na dachach budynków usługowych o dopuszczalnej wysokości 18-20 m;
- 21) określenia maksymalnej dopuszczonej powierzchni w rzucie poziomym dla niezadaszonej budowli o wysokości 10 m na terenie 3U;
- 22) nałożenia obowiązku pokrycia elewacji budynków usługowych o dużej powierzchni pnączami lub ogrodami wertykalnymi oraz rozważenia doprecyzowania ich położenia i wielkości w zależności od oczekiwanego efektu krajobrazowego oraz istniejącego i pożądanego środowiska przyrodniczego na poziomie gruntu;
- 23) wprowadzenia regulacji w zakresie lokalizacji słupów trakcji sieci tramwajowych;
- 24) rezygnacji z przestrzeni współdzielonych stanowiących przez ciągi pieszo-rowerowe w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego i obiektów wielkopowierzchniowych;
- 25) zamiany lokalizacji projektowanych bezpośrednio przy elewacji budynków szpalerów drzew (wymaganych wg rysunku planu);
- 26) wyznaczenia korytarzy dla przebiegu co najmniej głównych sieci infrastruktury podziemnej;
- 27) wydzielenia liniowych urządzeń melioracji jako kolejnych terenów elementarnych;
- 28) wprowadzenia ustaleń chroniących dalekie wglądy w krajobraz nawodny na terenie IWS od północy i wschodu, przed możliwością zasłonięcia lub zaburzenia obiektami różnej wysokości i wielkości;

- 29) zapewnienia powiązania pieszego lub pieszo rowerowego terenu 1Z z terenem 3U;
- 30) wprowadzenia planistycznych podstaw dla uzyskania:
- a) znaczącej redukcji poziomu hałasu drogowego na terenach wypoczynku i rekreacji (1US i 1WS), przy minimalizacji zaburzeń wglądów na krajobraz nawodny (1WS),
  - b) właściwego komfortu termicznego i wilgotnościowego co najmniej na części terenu 1US;
- 31) określenia wyłącznego dopuszczalnego sposobu przecięcia linii kolejowej przez drogę publiczną;
- 32) zakazania wiaduktów i innych konstrukcji drogowych nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem przecięcia linii kolejowej z drogą;
- 33) wyrażonej opinii: „konstrukcja ustaleń dot. systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi (§ 14 pkt 6-8 w zw. z § 2 pkt 8) jest wadliwa z punktu widzenia oczekiwanego efektu, ponieważ wystarczy retencjonować śladowe ilości tej wody (np. 1 litr)”;
- 34) wprowadzenia zmian w pasie granicznym terenów 3U, 2WS i 4U, z zachowaniem ciągłości przyrodniczej:
- a) wycofania linii zabudowy na terenie 3U lub 4U z wyznaczeniem tam placu lub skweru/parczku o powierzchni min. 1500 mkw i szerokości min. 30 m,
  - b) dopuszczenia kładki na terenie 2WS,
  - c) zapewnienia rezerwy terenowej dla ewentualnej przyszłej realizacji jednego z zaplanowanych działań w ramach MPA: „Budowa i rozwój błękitnej i zielonej infrastruktury w mieście ze szczególnym uwzględnieniem mikroretencji”;
- 35) uściślenia przeznaczeń na terenach 3U i 4U wzdłuż terenu 2WS;
- 36) wprowadzenia na terenie 1WS zapisów:
- a) zapewniających jednolitą formę architektoniczną wszystkich pięciu budynków,
  - b) w odniesieniu do urządzeń i instalacji technicznej (nie dot. iluminacji i instalacji odgromowej):
    - zakazania jej na dachach tych budynków,
    - dopuszczenie instalacji na elewacji wyłącznie jako wbudowaną w bryłę budynku, nie wystającą poza elewację i zamaskowaną elementem dostosowanym do jej wystroju;
- 37) wyrażonej opinii: „uwzględniając wcześniejsze uwagi, zachowanie ustaleń projektu będzie skutkowało wysokim ryzykiem zrealizowania kolejnej we Wrocławiu nieprawidłowej kompozycji urbanistycznej, w stosunku do rozwiązań prawnych, jakie można i należy wdrożyć w granicach tzw. władztwa planistycznego i innych przepisów prawa powszechnego”;
- 38) uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD-369);
- 39) uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD-369) – Konsultacje publiczne.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr LVII/1532/22  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 15 września 2022 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.

Załącznik nr 5  
do uchwały nr LVII/1532/22  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 15 września 2022 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**