

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej 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 i 583) 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 XXXII/826/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 367), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic terenów oraz ich stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) 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;

- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 14) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 15) 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 samodzielny wielopoziomowy – 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) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 8) parking wbudowany – część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów lub rowerów;
- 9) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, 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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;

- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) drzewo do zachowania;
- 6) strefa zieleni.

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) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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 przysyłaniem 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;
- 6) obiekty hotelowe – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) 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 wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) 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;

- 9) 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;
- 10) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) obiekty do parkowania;
- 16) skwery;
- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) drogi wewnętrzne;
- 20) ciągi piesze;
- 21) ciągi pieszo-rowerowe;
- 22) stacje transformatorowe;
- 23) stacje gazowe;
- 24) 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;
- 25) 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 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 zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 4) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) 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) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarach:
  - a) wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego nr 1/66/79-28 AZP – osada z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, osada z IX-XIII wieku, osada z XIII-XV wieku, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oraz w granicach jego strefy ochrony,
  - b) strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 14/79/79-28 AZP, wskazanej na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie 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°.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) w 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:
- a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla gastronomii, obiektów kształcenia dodatkowego, poradni medycznych i pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów hotelowych – 20 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
  - e) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - f) dla terenowych urządzeń sportowych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - g) 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 działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
- 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział,
  - d) dla terenowych urządzeń sportowych – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - e) dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 8) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 lit. b, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) parkingi rowerowe zamknięte, o których mowa w pkt 8, dopuszcza się wyłącznie jako parkingi wbudowane.

## **§ 12. 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;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się 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 przekrytych dachem.

**§ 13.** 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 1U i 2U na 30%.

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

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

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 3) gastronomia;
- 4) pracownie artystyczne;
- 5) biura;
- 6) obiekty hotelowe;
- 7) usługi drobne;
- 8) poradnie medyczne;
- 9) pracownie medyczne;
- 10) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 11) edukacja;
- 12) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 13) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 14) produkcja drobna;
- 15) obiekty do parkowania;
- 16) skwery;
- 17) terenowe urządzenia sportowe;
- 18) kryte urządzenia sportowe;
- 19) drogi wewnętrzne;
- 20) ciągi piesze;
- 21) ciągi pieszo-rowerowe;
- 22) 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 hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja 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, nie może być większy niż 14 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 20 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

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

- 1) gastronomia;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) obiekty hotelowe;
- 5) usługi drobne;
- 6) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 7) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 8) produkcja drobna;
- 9) obiekty do parkowania;
- 10) skwery;
- 11) terenowe urządzenia sportowe;
- 12) drogi wewnętrzne;
- 13) ciągi piesze;
- 14) ciągi pieszo-rowerowe;
- 15) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu obiekty hotelowe 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 lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 14 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 20 m;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;



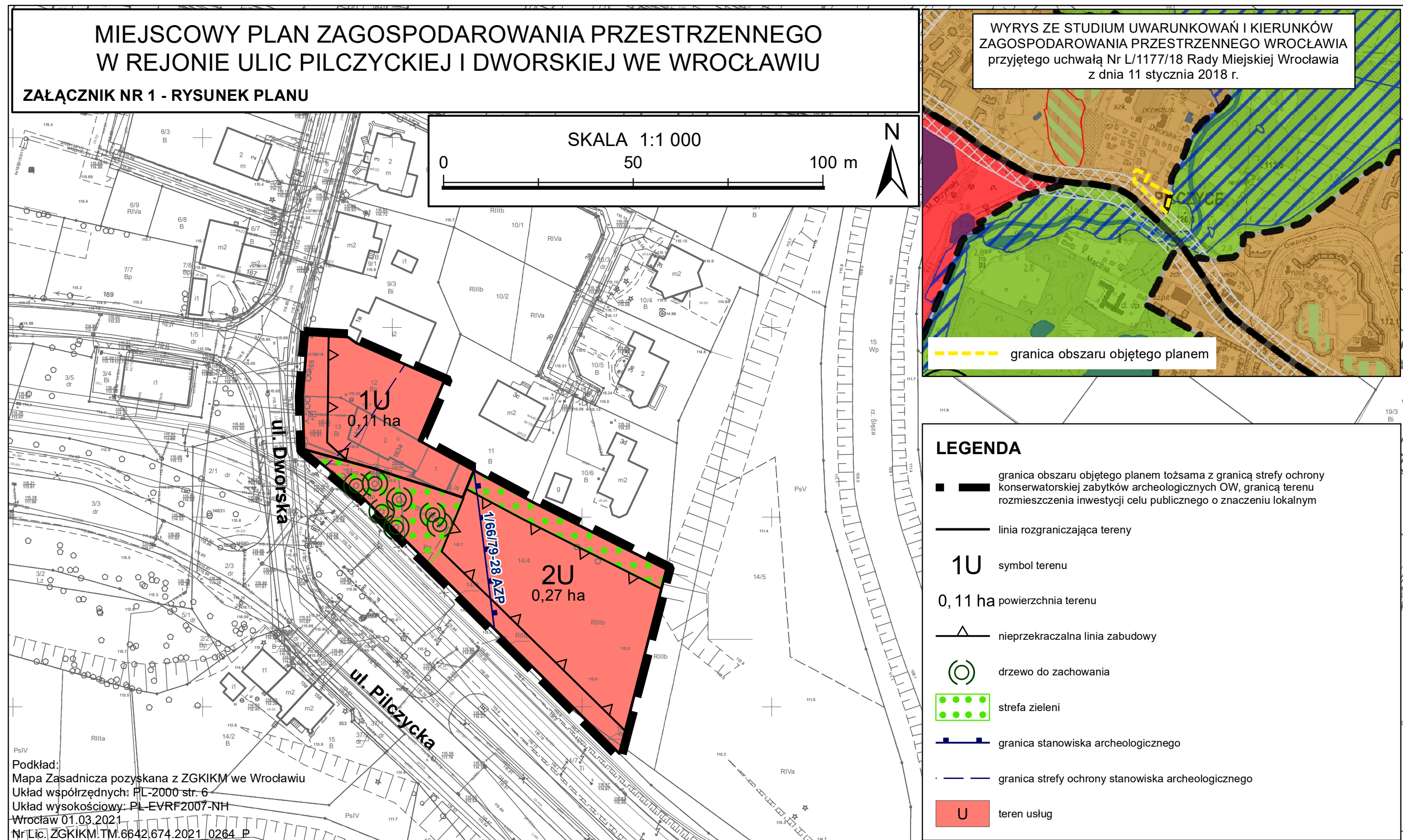
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
  - 6) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
  - 7) wymiar pionowy 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 50%;
  - 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2;
  - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 12) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
    - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,
    - b) z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów, przy czym suma powierzchni obiektów do parkowania nie może być większa niż 10% powierzchni tej strefy;
  - 13) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
  - 14) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych otwartych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Pilczyckiej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Traci moc uchwała Nr XXXV/1169/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Pilczyckiej i Maślickiej w obrębie Pilczyce we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 28 lipca 2009 r. Nr 123, poz. 2554) na obszarze objętym planem.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia ..... 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 Pilczyckiej i Dworskiej 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 z 2018 r., poz. 5).

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia ..... 2022 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej we Wrocławiu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia ..... 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 .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia ..... 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**