

UCHWAŁA NR/23
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2023r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXXVII/805/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 89), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana 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 dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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 oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów 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. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, 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;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 13) 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) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) ogród wertykalny – porośnięta roślinnością wieloletnią zewnętrzna powierzchnia ściany z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 7) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 8) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 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) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 13) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 14) trasa dla rowerów – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, drogi dla pieszych i rowerów, jezdnie ulic w strefach ograniczonej prędkości, jezdnie ulic w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 15) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 16) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu;

- 17) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 18) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzenioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

§ 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, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) symbol linii zabudowy;
- 9) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 10) przejście bramowe i przejazd bramowy;
- 11) szpaler drzew;
- 12) drzewo do zachowania;
- 13) strefa zieleni;
- 14) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 15) dominanta;
- 16) korytarz usytuowania przejścia, przejazdu bramowego;
- 17) korytarz usytuowania ciągu pieszego;
- 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, wraz

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

- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², 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) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 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 wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania 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) 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;
- 16) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 17) 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;
- 18) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) uczelnie wyższe;
- 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) 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;
- 25) obiekty do parkowania;
- 26) skwery;
- 27) 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;
- 28) ulice;
- 29) place;
- 30) drogi wewnętrzne;
- 31) ciągi piesze;
- 32) ciągi pieszo-rowerowe;
- 33) stacje transformatorowe;
- 34) stacje gazowe;
- 35) 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;
- 36) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) usługi I – grupa obejmuje kategorie:

- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- b) gastronomia,
- c) obiekty upowszechniania kultury,
- d) wystawy i ekspozycje,
- e) pracownie artystyczne,
- f) usługi drobne,
- g) produkcja drobna;

2) usługi II – grupa obejmuje kategorie:

- a) rozrywka,
- b) widowiskowe obiekty kultury,
- c) biura,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) obiekty hotelowe,
- f) poradnie medyczne,
- g) pracownie medyczne,
- h) obiekty opieki nad dzieckiem,
- i) obiekty pomocy społecznej,
- j) zakłady lecznicze dla zwierząt,
- k) edukacja,
- l) obiekty kształcenia dodatkowego,
- m) uczelnie wyższe,
- n) policja i służby ochrony,
- o) obiekty naukowe i badawcze,
- p) kryte urządzenia sportowe;

3) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:

- a) place,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) obiekty do parkowania,
- e) drogi wewnętrzne;

4) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:

- a) stacje transformatorowe,
- b) stacje gazowe,
- c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
- d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W ramach przeznaczenia rozrywka – nie dopuszcza się dyskotek.

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

- 1) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może być mniejszy lub równy 100%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 8;
- 6) obowiązuje wyeksponowanie budynków od strony przyległych ulic;
- 7) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy:
 - a) anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej,
 - b) obiektów objętych ochroną, o których mowa w §8 pkt 1 oraz pkt 3 lit. b;
- 9) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 7, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 10) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 7, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 4 m;
- 11) na elewacjach od strony przyległych ulic nie dopuszcza się urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji za wyjątkiem anten i instalacji odgromowej;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 13) obowiązują korytarze usytuowania przejścia, przejazdu bramowego wskazane na rysunku planu;
- 14) w korytarzach, o których mowa w pkt 13, obowiązują co najmniej przejazdy bramowe;
- 15) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 16) obowiązują drogi wewnętrzne w formie przestrzeni współdzielonej;
- 17) dla obiektów infrastruktury technicznej 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;
- 18) 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) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) następujące wskazane na rysunku planu budynki i obiekty wpisane są do rejestru zabytków:
 - a) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kołłątaja 9-10, 11-12 – nr rejestru A/6059, decyzja z dnia 13.10.2017 r.,
 - b) kamienica, ul. T. Kościuszki 49 – nr rejestru A/1465/1-2, decyzja z dnia 10.12.2009 r.,
 - c) oficyna, ul. T. Kościuszki 49a – nr rejestru A/1465/1-2, decyzja z dnia 10.12.2009 r.,
 - d) kamienica, ul. T. Kościuszki 51 – nr rejestru A/1452, decyzja z dnia 12.11.2009 r.,
 - e) Hotel Kronprinz, ob. Hotel Piast, ul. J. Piłsudskiego 98 – nr rejestru A/2375/417/Wm, decyzja z dnia 30.12.1982 r.,
 - f) Hotel Hauptbahnhof, ul. T. Rejtana 11 – nr rejestru A/2376/418/Wm, decyzja z dnia 30.12.1982 r.;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego na całym obszarze objętym planem;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są następujące budynki oraz obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
 - a) historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Południowego,
 - b) budynki wskazane na rysunku planu:
 - ul. Gwarna 11, 13, 15, 17, 19, 23,
 - ul. H. Kołłątaja 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24,
 - ul. T. Kościuszki 51a, 53, 55, 65,
 - ul. J. Piłsudskiego 88/Stawowa 18-22,
 - ul. J. Piłsudskiego 90, 92, 94, 96, 100/102, 104,
 - ul. T. Rejtana 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10,
 - ul. Stawowa 2, 10a, 12, 14;
- 4) w odniesieniu do układu urbanistycznego, o którym mowa w pkt 3 lit. a, ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny założenia,
 - b) historyczna parcelacja,
 - c) starodrzew,
 - d) historyczna nawierzchnia ulic i chodników;
- 5) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. b, ochronie podlegają:
 - a) bryła i gabaryty budynków,
 - b) forma architektoniczna,
 - c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,
 - d) podziały i detale elewacji,
 - e) formy dachów;
- 6) w odniesieniu do obiektów objętych ochroną, o których mowa w pkt 3 lit. b:

- a) dopuszcza się rozbudowę obiektów o klatkę schodową, taras, urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy rozbudowanej części obiektu nie może być większa niż 5 m²,
- b) zakazuje się montażu urządzeń technicznych na elewacjach i dachach budynków,
- c) dopuszcza się odtworzenie historycznych form budynków w oparciu o materiały historyczne;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze strefy ochrony stanowiska archeologicznego dawnego cmentarza nowożytnego z XVIII w., wskazanej na rysunku planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 10. Wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 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 scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 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 45°.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 2) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla biur i obiektów upowszechniania kultury – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla widowiskowych obiektów kultury – 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,
 - e) dla edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - f) dla uczelni wyższych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3, należy usytuować na terenie i 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;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) 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;
- 6) 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 5, nie było możliwe;
- 7) 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 5, nie było możliwe;
- 8) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

§ 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) 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 1U, 2U, 3U, 4U na 30%;
- 2) 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD na 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) skwery;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia terenu usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja, dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

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

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym (G) dopuszcza się wyłącznie następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- a) obiekty upowszechniania kultury,
 - b) wystawy i ekspozycje;
- 2) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 24,5 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż:
- a) 21 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B),
 - b) 5 m w wydzieleniu wewnętrznym (C),
 - c) 27,5 m w wydzieleniu wewnętrznym (D),
 - d) 26,5 m w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 5) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wzdłuż terenu 3KDD i ulicy Stawowej dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 7) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 6:
- 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;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
- a) powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy zieleni,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 15% powierzchni tej strefy zieleni,
 - d) nie dopuszcza się obiektów do parkowania;
- 10) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
- 11) w wydzieleniu wewnętrznym (F) na co najmniej 50% powierzchni dachów obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w §14 pkt 5;
- 12) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1, obowiązuje zielona ściana lub ogród wertykalny na co najmniej 75% powierzchni tej ściany;
- 13) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2, dopuszcza się zieloną ścianę lub ogród wertykalny na co najmniej 75% powierzchni tej ściany, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 14) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego, wyznaczonym na rysunku planu:
- a) obowiązuje ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 2 m, łączący teren 3KDD z ulicą Stawową,
 - b) obowiązuje ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 2 m, łączący teren 1KDD z terenem 2KDZ.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się od terenów 2KDZ, 1KDD, 3KDD i ulicy Stawowej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) skwery;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia terenu usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja, dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 23 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż:
 - a) 18 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),
 - b) 15 m w wydzieleniu wewnętrznym (B),
 - c) 10 m w wydzieleniu wewnętrznym (C),
 - d) 25,5 m w wydzieleniach wewnętrznych (D);
- 4) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 5) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 4:
 - 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;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy zieleni,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy zieleni,
 - d) nie dopuszcza się obiektów do parkowania;
- 8) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wskazanego na rysunku planu;

- 9) w wydzieleniu wewnętrznym (E) na co najmniej 50% powierzchni dachów obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w §14 pkt 5;
- 10) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 i 2 obowiązuje zielona ściana lub ogród wertykalny na co najmniej 75% powierzchni tej ściany, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 zielona ściana lub ogród wertykalny obowiązuje w pasie o szerokości 17 m wzdłuż tej linii;
- 12) obowiązuje powiązanie piesze terenu 2KDD z terenem 3KDD poprzez korytarze usytuowania przejścia, przejazdu bramowego w wydzieleniu (E) z przejściami bramowymi i przejazdami bramowymi wskazanymi na rysunku planu.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDZ, 2KDD i 3KDD.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) skwery;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia terenu usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja, dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 29 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 4) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w budynkach wzdłuż terenu 1KDZ dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy zieleni,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy zieleni,
 - d) nie dopuszcza się obiektów do parkowania;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym (B) na co najmniej 50% powierzchni dachów obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w §14 pkt 5;

- 8) dla ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 obowiązuje zielona ściana lub ogród wertykalny na co najmniej 50% powierzchni tej ściany;
- 9) obowiązuje powiązanie piesze terenu 1KDZ z terenem 1KDD poprzez korytarz usytuowania przejścia, przejazdu bramowego oraz przejście bramowe i przejazd bramowy wskazany na rysunku planu.

4. Dojazd dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 1KDD.

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

- 1) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) 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: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 25 m;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD poprzez teren 3MW-U.

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

- 1) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) 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: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 27 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymiar pionowy dominanty wskazanej na rysunku planu, mierzony od poziomu terenu przy budynku nie może być mniejszy niż 30 m i większy niż 33 m;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD poprzez teren 3MW-U.

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

- 1) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) 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: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 26,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymiar pionowy dominanty wskazanej na rysunku planu, mierzony od poziomu terenu przy budynku nie może być mniejszy niż 30 m i większy niż 36 m;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 2KDD.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się przeznaczenie - usługi I.

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

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 20 m;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0%;
- 3) na terenie nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania rowerów zawarte w §13 pkt 3.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD.

§ 24. 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 23 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 5) obowiązuje trasa dla rowerów.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** 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 28,5 m;

- 3) obowiązują nawierzchnie do specjalnego opracowania, na obszarach wskazanych na rysunku planu;
- 4) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o których mowa w pkt 3, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) obowiązują obustronne chodniki;
- 6) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 7) obowiązuje zielen;
- 8) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

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

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 18 m.

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

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 19 m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 29,5 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 5) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) ulice;
- 2) ciągi piesze.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przekształcenie ulicy w ciąg pieszy z zachowaniem dojazdu do przyległych obiektów;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 14,5 m;
- 4) obowiązuje torowisko tramwajowe;

5) obowiązuje trasa dla rowerów.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 30. Traci moc uchwała nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 11 kwietnia 2000 r. Nr 12, poz. 219) na obszarze objętym planem.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

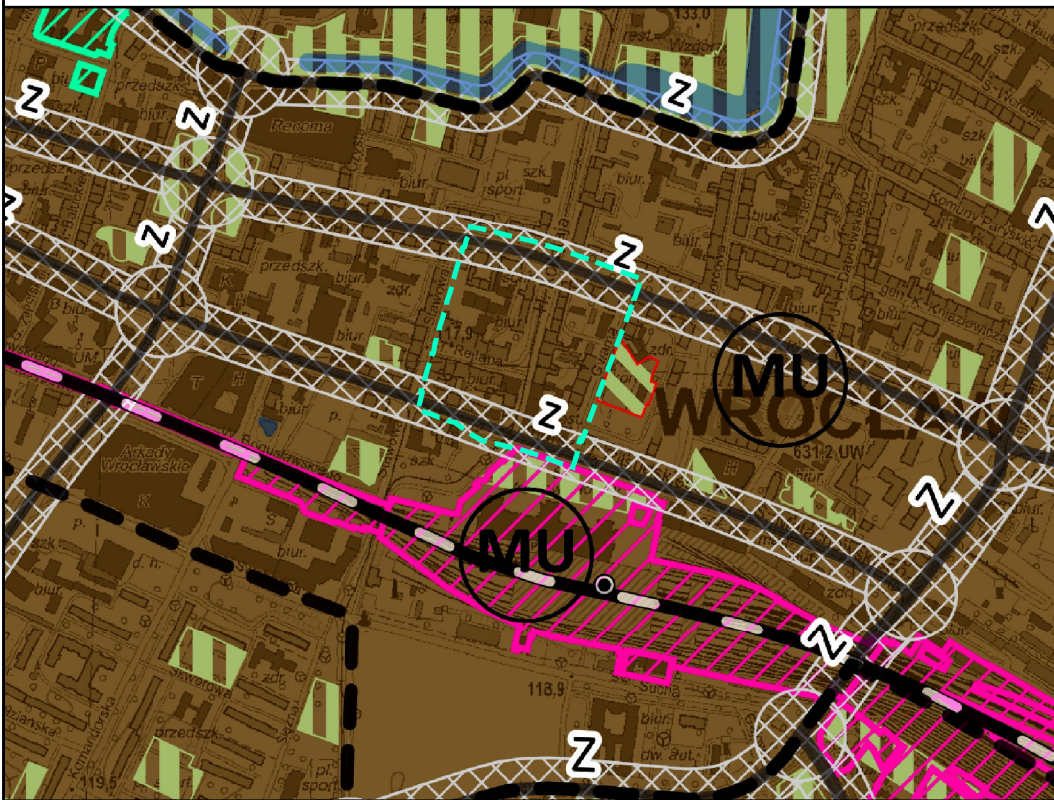
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC HUGONA KOŁŁĄTAJA I TADEUSZA REJTANA 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.



--- granica obszaru objętego planem

LEGENDA

--- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

--- linia rozgraniczająca tereny

1MW-U symbol terenu

--- granica wydzielenia wewnętrznego

(A) symbol wydzielenia wewnętrznego

--- nieprzekraczalna linia zabudowy

--- obowiązująca linia zabudowy

1\ symbol linii zabudowy

! miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

⊠ przejście bramowe i przejazd bramowy

○○○○ szpaler drzew

(○) drzewo do zachowania

••••• strefa zieleni

□□□□ nawierzchnia do specjalnego opracowania

● dominanta

[pb] korytarz usytuowania przejścia, przejazdu bramowego

[cp] korytarz usytuowania ciągu pieszego

10m 20m miejsce wskazania szerokości

▨ obiekt w rejestrze zabytków

▨ obiekt w ewidencji zabytków

--- granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego

MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

U teren usług

KDZ teren ulic zbiorczych

KDD teren ulic dojazdowych

SKALA 1:1 000

0 50 100 m



Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 05.11.2021 r.
Nr Lic. ZGKIM.TM.6642.4046.2021_0264_P



Załącznik nr 2
do uchwały Nr/23
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2023 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 Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana 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).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu wniesionych przez:

1) Apsys Stawowa Sp. z o.o. pismem w dniu 15.05.2023 r. dla:

a) terenu 1MW-U, w sprawie:

- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 12 poprzez zastąpienie obowiązku zielonej ściany lub ogrodu wertykalnego na co najmniej 75% powierzchni tej ściany wyłącznie dopuszczeniem zielnej ściany lub ogrodu wertykalnego do 25% powierzchni tej ściany,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 14 poprzez wprowadzenie nowego brzmienia pomiędzy ulicą Stawową i terenem 3KDD należy zapewnić ciąg pieszy dla mieszkańców budynków kwartału z dopuszczeniem komunikacji w poziomie parterów budynków,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 11 poprzez zastąpienie obowiązku zielonego dachu na co najmniej 50% powierzchni dachów wyłącznie dopuszczeniem zielonego dachu na 50% powierzchni dachów,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 4 poprzez zwiększenie wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem w wydzieleniu wewnętrznym (B) z 21 m na 22,5 m,

b) całego obszaru objętego planem, w sprawie:

- zmiany zapisu §8 pkt 6 lit. c poprzez dodanie słów „również, gdy stoją w sprzeczności z zapisami planu”,
- uporządkowania zapisów w kartach Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) Rafin Sp. z o.o. pismem w dniu 16.05.2023 r. dla całego obszaru objętego planem, w sprawie:

- a) zmiany zapisu §6 pkt 7 poprzez wprowadzenie ograniczenia stosowania obudów tylko w miejscach uzasadnionych;
- b) zmiany zapisu §22 ust. 2 pkt 2 poprzez wykreślenie fragmentu dotyczącego najwyższego punktu obudowy estetycznej i pozostawienie wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, jako mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr/23
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2023 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/23
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2023 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**