

UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Jastrzębiej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwały Nr LII/1391/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 140), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej 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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic terenów 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;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi 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;

- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 14) 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) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 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) obiekt do przechowywania rowerów – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 7) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 8) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 10) 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;
- 11) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu;

- 14) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 15) 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) szpaler drzew;
- 7) drzewo do zachowania;
- 8) strefa zieleni;
- 9) korytarz pieszy;
- 10) korytarz komunikacyjny;
- 11) 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.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 1ZP, 2ZP i 1KOP-ZP należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są:

- a) fragment historycznego układu przestrzennego osiedla Borek II, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, obejmujący obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) następujące wskazane na rysunku planu budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
 - willa przy ul. Jastrzębiej 11,
 - kamienice przy ul. Powstańców Śląskich 161 i 163;
- 3) w odniesieniu do obszaru, o którym mowa w pkt 2 lit a, ochronie podlegają:
 - a) układ funkcjonalno-przestrzenny,
 - b) relacje przestrzenne,
 - c) starodrzew,
 - d) historyczna nawierzchnia ciągów komunikacyjnych;
- 4) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty budynków,
 - materiał i technologia budowlana,
 - forma, materiał i sposób pokrycia dachu,
 - układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
 - b) zakazuje się:
 - nadbudowy,
 - montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 5) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie, przebudowę lub remont dachu polegającą na zmianie ukształtowania dachu dopuszcza się wyłącznie w sposób przywracający historyczną geometrię dachu;
- 6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§ 7. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 8. 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°.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych;
- 3) dojazd dopuszcza się wyłącznie o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

- 4) 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:
- 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej 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) 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) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 7) 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, rozszacanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 8) 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 7, nie było możliwe;
- 9) 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 7, nie było możliwe;
- 10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem;
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się jako obszar przeznaczony na cel publiczny.

§ 12. 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, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 1KOP-ZP na 30%;
- 2) 1ZP, 2ZP na 3%;
- 3) 1KDD na 0,1%

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie komunikację drogową wewnętrzną.

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

- 1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 36 m;
- 4) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 5) kąt nachylenia połąci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 40% powierzchni tej strefy,
 - c) nie dopuszcza się garaży i parkingów terenowych;
- 11) obowiązuje szpaler drzew, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 12) w korytarzu pieszym [kp1], wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje ciąg pieszy, o szerokości co najmniej 2 m, łączący teren 1KDD z ul. Raclawicką i z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 13;
- 13) w korytarzu pieszym [kp2], wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje ciąg pieszy o szerokości co najmniej 2 m, łączący teren 1KDD z ul. Raclawicką poprzez ciąg pieszy na terenie 1KOP-ZP;
- 14) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;
- 15) w korytarzu komunikacyjnym [kk], wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenów 3MW-U i 4MW-U.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie:
 - a) od terenu 1KDD,
 - b) od ul. Raławickiej przez teren 1KOP-ZP;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie 0,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) 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;
- 2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) powierzchnia sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 150 m²;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
- 6) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 58%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,5;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług kultu religijnego;
- 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) klasę przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 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) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 20 m;
- 6) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,8;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 40% powierzchni tej strefy,
 - c) nie dopuszcza się garaży i parkingów terenowych;
- 12) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż strefy zieleni obowiązuje zielona ściana na co najmniej 30% powierzchni tej ściany;
- 13) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług kultu religijnego;
- 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) 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;
- 2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 20 m;
- 5) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 6) kąt nachylenia połąci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 38%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,9;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD przez teren:

- a) 1MW i 4MW-U,
 - b) 1MW;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie komunikację drogową wewnętrzną:

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

- 1) klasę przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) klasę przeznaczenia teren usług handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) powierzchnia sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 1500 m²;
- 4) 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;
- 5) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 6) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m,
 - b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 12 m;
- 8) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 9) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 10) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
- 11) ustalenie, o którym mowa w pkt 9, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

- 12) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 14) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 52%;
- 15) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4,2;
- 16) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 17) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 18) obowiązuje wyeksponowanie budynków od strony ulicy Powstańców Śląskich;
- 19) na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §10 pkt 7;
- 20) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od:
 - a) terenu 1KDD przez teren 1MW,
 - b) od ulicy Raławickiej przez teren 1KOP-ZP;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże wolnostojące jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 6) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych;
- 7) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 4 lit. a, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów wbudowanych w budynek.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi 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) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zielen.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP-ZP** ustala się przeznaczenie – teren parkingu lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie komunikację drogową wewnętrzną.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parking obowiązuje wyłącznie w formie parkingu terenowego;
- 4) dla parkingów terenowych otwartych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój;
- 5) nawierzchnia, o której mowa w pkt 4, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w §9 pkt 4;
- 6) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 8) w korytarzu pieszym [kp], wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje ciąg pieszy o szerokości co najmniej 2 m, łączący teren IMW z ulicą Raclawicką.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ul. Raclawickiej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zielen wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje ochrona drzew;
- 6) nie dopuszcza się garaży i parkingów terenowych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

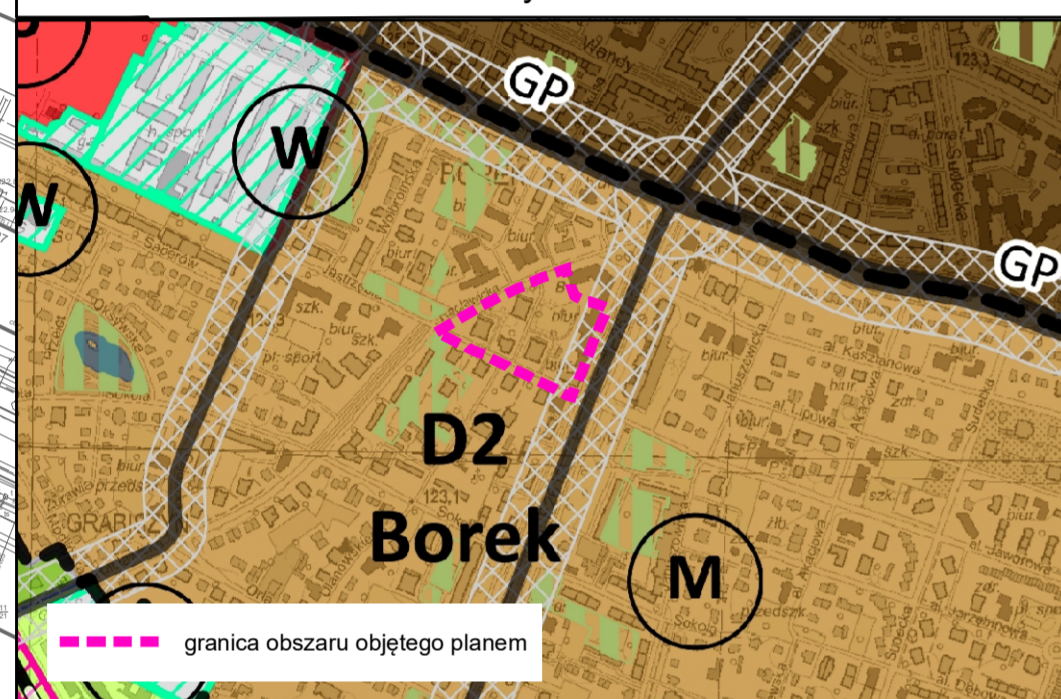
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY JASTRZĘBIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

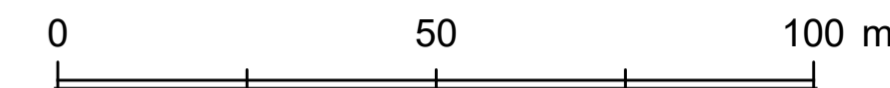
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 stycznia 2018 r.



Legenda	
--- granice miasta	Elementy systemu transportowego
E5 Półwysep	A autostrady
--- granice jednostek urbanistycznych	S ekspresowe
--- granice jednostek urbanistycznych	GP główne ruchu przyspieszonego
--- wody powierzchniowe	GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne
Planowane przeznaczenie terenu	
AG - obszary przemysłowe	G główne
IS - obszary specjalne	Gi/Z główne/zbiornicze
M - obszary mieszkaniowe	Z zbiorcze
MU - obszary mieszkaniowo-usługowe	Z zbiorcze śródmiejskie
U - obszary usługowe	R rezerwy perspektywiczne
W - obszary wojskowe	• węzły autostradowe
Z1 - obszary zieleni 1	▨ korytarze węzłów
Z2 - obszary zieleni 2	▨ korytarze ulic
M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe	--- linie kolejowe
AG symbol obszaru przeznaczeń	• istniejące stacje i przystanki kolejowe
Tereny zamknięte	
tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu	• planowane stacje i przystanki kolejowe
tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)
	Obszarowe formy zieleni
	▨ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej
	▨ obszarowe formy zieleni sportowej
	▨ obszarowe formy zieleni tematycznej
	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych
	▨ Główne Zbiorniki Wód Podziemnych



SKALA 1:1 000



LEGENDA

▬	Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
▬	tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
▬	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▬	Nieprzekraczalna linia zabudowy
▬	Obowiązująca linia zabudowy
!	Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
⊗	Szpaler drzew
⊙	Drzewo do zachowania
▨	Strefa zieleni
▨	Korytarz pieszy
▨	Korytarz komunikacyjny
▨	Miejsce wskazania szerokości
▨	Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
▨	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
▨	MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
▨	KDD - teren drogi dojazdowej
▨	KOP-ZP - teren parkingu lub zieleni urządzonej
▨	ZP - teren zieleni urządzonej

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 27.05.2022 r.
Nr Lic. ZGKIKM-TM.6642.1595.2022_0264_P

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2025 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 ulicy Jastrzębiej 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 ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia przez:

- 1) 2 osoby fizyczne dwoma pismami w dniu 9 października 2024 r. dla terenu 1KO w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) budowa budynku spowoduje dodatkowe zwiększenie drgań i wibracji dla obiektu przy ulicy Raławickiej, stwarzając zagrożenie dla jego stanu technicznego,
 - b) mieszkańcy zostaną pozbawieni miejsc parkingowych oraz zieleni;
- 2) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 9 października 2024 r. dla terenu 1KO w zakresie dotyczącym wyrażonej opinii o tym, że powstanie nowego budynku ograniczy mieszkańcom liczbę dostępnych miejsc parkingowych;
- 3) 2 osoby fizyczne pismem w dniu 9 października 2024 r. dla terenu 1KO w zakresie wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) budynek z usługami zwiększy ruch samochodowy,
 - b) nastąpi pogorszenie warunków akustycznych i zanieczyszczenie powietrza,
 - c) zmniejszą się obszary zielone oraz ilość drzew,
 - d) zostanie ograniczony przepływ powietrza,
 - e) nie zwiększy się liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- 4) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 9 października 2024 r. dla terenu 1KO w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) nowy budynek zwiększy ruch samochodowy,
 - b) nastąpi pogorszenie warunków akustycznych i zanieczyszczenie powietrza,
 - c) zwiększy się uciążliwość dojazdowa do obiektów mieszkalnych,
 - d) zniszczona zostanie część zieleni oraz drzew;
- 5) 1 osobę fizyczną wraz z listą 171 osób fizycznych popierających uwagę pismem w dniu 9 października 2024 r. w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że budynek z usługami na terenie 1KO:
 - a) zwiększy ruch samochodowy i zanieczyszczenie powietrza,
 - b) pogorszy warunki akustyczne,
 - c) zwiększy uciążliwość dojazdową do obiektów umiejscowionych na obszarze planu,
 - d) zniszczy część sąsiednich obszarów zielonych oraz drzewa,
 - e) zwiększy areał terenów zabudowanych i tym samym zmniejszy możliwości retencyjne podłoża,
 - f) ograniczy przepływ powietrza na osiedlu,
 - g) nie zwiększy faktycznych miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- 6) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 10 października 2024 r. dotyczącą całego obszaru objętego planem, w sprawie uwzględnienia chodnika i placu zieleni znajdującego się przy nim;

7) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 14 października 2024 r. w zakresie dotyczącym:

- a) wyrażenia negatywnej opinii na temat nie objęcia granicą planu działki nr 76/2, dla której wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy,
- b) przywrócenia szpalerów drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej na terenie 1KDD,
- c) wpisania na terenie 4MW-U obowiązującej wysokości elewacji frontowej do 14,5 m,
- d) korekty kształtu dachu, dla terenu 4MW-U:
 - jak w przypadku sąsiedniej zabudowy zabytkowej przy ul. Powstańców Śląskich 161, tj. na głębokość 2,5 m od elewacji frontowej i tylnej dach spadzisty, w centralnej części dach płaski, dach spadzisty może być pokryty wyłącznie dachówką w kolorze zbliżonym do ceglatego lub czerwonego,
 - odsunięcie elewacji kondygnacji frontowej i tylnej na wysokość ponad 14,5 m o 2,5 m w głąb w stosunku do elewacji na wysokość do 14,5 m, z dopuszczeniem tarasów powstałym uskoku elewacji na wysokość 14,5 m,
- e) zwiększenia wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenu 4MW-U, z 1 na 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;

8) 1 osobę prawną pismem w dniu 14 października 2024 r. w zakresie dotyczącym:

- a) dodania przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1KO,
- b) usunięcia wewnętrznej linii zabudowy na terenie 1KO, w celu swobodniejszego kształtowania kaskadowej zabudowy mieszkaniowej o tarasowych zakończeniach kolejnych pięter,
- c) zmiany wymiaru pionowego budynku na terenie 4MW-U, umożliwiającego zaprojektowanie budynku łączącego z jednej strony zabudowę istniejącą o wysokości 18 m i z drugiej strony planowaną zabudowę o wysokości 42 m,
- d) dopuszczenia możliwości budowy murowanych osłon śmietnikowych dla każdego z trzech istniejących budynków na terenie 1MW,
- e) usunięcia stref zieleni u zbiegu ul. Raławickiej i Jastrzębiej oraz pomiędzy ul. Jastrzębią i budynkiem Jastrzębia 9, na terenie 1MW,
- f) usunięcia możliwości dojazdu do terenu 3MW-U od terenu 1KDD przez teren 1MW i 4MW-U.

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu wniesionych w trakcie drugiego wyłożenia przez:

1) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 9 maja 2025 r. w zakresie dotyczącym:

- a) przywrócenia szpalerów drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej na terenie 1KDD,
- b) korekty gabarytów i formy dachu poprzez ustalenie na terenie 4MW-U obowiązującej wysokości elewacji frontowej do 14,5 m,
- c) pozostawienia wysokości nowej zabudowy na poziomie 18 m z korektą kształtu dachu dla terenu 4MW-U w dwóch wariantach:
 - jak w przypadku sąsiedniej zabudowy zabytkowej przy ul. Powstańców Śląskich 161, tj. na głębokość 2,5 m od elewacji frontowej i tylnej dach spadzisty, w centralnej części dach płaski, dach spadzisty pokryty wyłącznie dachówką w kolorze zbliżonym do ceglatego lub czerwonego,
 - poprzez odsunięcie elewacji kondygnacji frontowej i tylnej na wysokość ponad 14,5 m o 2,5 m w głąb w stosunku do elewacji na wysokość do 14,5 m, z dopuszczeniem tarasów powstałym uskoku elewacji na wysokość 14,5 m,
- d) zwiększenia wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenu 4MW-U, z 1 na 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;

2) 1 osobę prawną pismem w dniu 8 maja 2025 r. w sprawie:

- a) przywrócenia możliwości zabudowy terenu 1KOP-ZP według wersji projektu planu z 2024 roku,

- b) wprowadzenia na terenie 1KOP-ZP funkcji zabudowy mieszkaniowej,
- c) umożliwienia na terenie 1KOP-ZP wybudowania garażu podziemnego,
- d) zmiany na terenie 1KOP-ZP zakresu oznaczenia drzew przeznaczonych do zachowania i nieoznaczania ich bez wcześniejszego zakwalifikowania do pomników przyrody,
- e) zmiany dla terenu 4MW-U wymiaru pionowego budynku na wysokość do 42 m,
- f) usunięcia dla terenu 4MW-U zapisu dotyczącego dojazdu wyłącznie od terenu 1KDD przez teren 1MW i 4MW-U i dodatnia zapisu o możliwość dojazdu przez teren 2MW-U oraz teren 1MW-U dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U,
- g) dopuszczenia na terenie 1MW możliwości budowy osłon śmietnikowych murowanych,
- h) zmiany dla terenu 1MW szerokości ciągu pieszego przy budynku Jastrzębia 13 umożliwiającego zaprojektowanie drogi pożarowej,
- i) wyjaśnienia, dlaczego w projekcie planu nie została uwzględniona działka nr 76/2, obręb Borek.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę