

**UCHWAŁA NR ...../14  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Alfreda Jahna, Teofila Modelskiego, Józefa Wąsowicza, Władysława Czaplińskiego, Stanisława Bąka i Iwo Jaworskiego we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XLVI/1101/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Alfreda Jahna, Teofila Modelskiego, Józefa Wąsowicza, Władysława Czaplińskiego, Stanisława Bąka i Iwo Jaworskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2013 roku, poz. 218) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Alfreda Jahna, Teofila Modelskiego, Józefa Wąsowicza, Władysława Czaplińskiego, Stanisława Bąka i Iwo Jaworskiego 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2013 r. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.

<sup>2)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i 768.

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów;
- 14) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 15) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – 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 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;

- 4) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 5) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdująca się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 6) 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;
- 7) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 8) ogólny dostęp – dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 9) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 10) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 11) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 12) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 13) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 14) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 15) willa miejska – budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup>, liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły.

### § 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) symbol terenu;

- 4) granice wydziałów wewnętrznych;
  - 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) obowiązujące linie zabudowy;
  - 8) miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy;
  - 9) dominanta;
  - 10) obszar usytuowania dominanty.
3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
  4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
  5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

#### § 4

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

- plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) 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;
  - 9) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
  - 10) 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;
  - 11) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 12) 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;
  - 13) 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;
  - 14) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 15) 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;
  - 16) 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 objekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 17) objekty do parkowania;
- 18) skwery;
- 19) place zabaw;
- 20) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) kryte urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) place;
- 23) drogi wewnętrzne;
- 24) ciągi piesze;
- 25) ciągi rowerowe;
- 26) ciągi pieszo-rowerowe;
- 27) stacje transformatorowe;
- 28) stacje gazowe;
- 29) objekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także objekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 30) objekty 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 objekty 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) usługi drobne,
  - d) poradnie medyczne,
  - e) pracownie medyczne;
- 2) usługi II – grupa obejmuje kategorie:
  - a) objekty opieki nad dzieckiem,
  - b) edukacja,
  - c) objekty kształcenia dodatkowego,
  - d) objekty upowszechniania kultury,
  - e) kryte urządzenia sportowe;
- 3) zieleń rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
  - a) skwery,
  - b) place zabaw,
  - c) terenowe urządzenia sportowe;
- 4) objekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) objekty infrastruktury wodociągowej,
  - d) objekty infrastruktury kanalizacyjnej;

- 5) obiekty infrastruktury drogowej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) obiekty do parkowania,
  - b) place,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

### § 5

W ramach przeznaczenia:

- 1) obiekty upowszechniania kultury nie dopuszcza się domów kultury;
- 2) obiekty hotelowe nie dopuszcza się domów wycieczkowych, gospód, schronisk, w tym schronisk młodzieżowych;
- 3) usługi drobne nie dopuszcza się usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, pralni, wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych;
- 4) pracownie medyczne nie dopuszcza się banków krwi, organów i szpiku kostnego, laboratoriów służb sanitarno – epidemiologicznych;
- 5) terenowe urządzenia sportowe nie dopuszcza się stadionów;
- 6) poradnie medyczne nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa.

### § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 12 m;
- 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3MN-MW/1, 3MN-MW/2, 3MN-MW/3, 3MN-MW/4, 4MN/1, 4MN/2 obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30 stopni na co najmniej 80 % powierzchni przekrytej dachem;

- 8) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane lub podziemne;
- 10) na całym obszarze planu zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska Wrocław-Strachowice, wyznaczone na rysunku planu według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice.

#### § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3MN-MW/1, 3MN-MW/2, 3MN-MW/3, 3MN-MW/4, 4MN/1, 4MN/2 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### § 8

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem słupów reklamowych;
- 2) wymiar pionowy słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu przy słupie do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 5 m, a powierzchnia jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi zawierać się w okręgu o średnicy nie większej niż 1,5 m.

#### § 10

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

#### § 11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 1800 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 900 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 2000 m<sup>2</sup> – dla willi miejskiej;
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;

- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż :
  - a) 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 10 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 2 m – dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40 stopni.

## § 12

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania i stref ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych – jeżeli liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii, biur, wystaw i ekspozycji – 1,5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów upowszechniania kultury i obiektów sakralnych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
  - g) dla poradni medycznych i pracowni medycznych, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - i) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
- 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej;

- 7) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla krytych i terenowych urządzeń sportowych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

### § 13

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 3) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.

### § 14

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) 3MN-MW/1, 3MN-MW/2, 3MN-MW/3, 3MN-MW/4, 4MN/1, 4MN/2, 5KDWPR na 3%;
- 2) 1U, 2U na 30%.

## Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:
  - 1) obiekty sakralne;
  - 2) wystawy i ekspozycje;
  - 3) obiekty upowszechniania kultury;
  - 4) kryte urządzenia sportowe;
  - 5) usługi I;
  - 6) zieleń rekreacyjna;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej;
  - 8) obiekty infrastruktury drogowej.

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 przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 17 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) dla obiektów sakralnych wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 20 m;
  - 4) w obszarze usytuowania dominanty obowiązuje dominanta;
  - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
  - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,5;
  - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>;
  - 10) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 11) obowiązuje wyeksponowanie stref wejściowych do obiektu poprzez staranne urządzenie posadzki i elementów małej architektury.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Teofila Modelskiego, ul. Józefa Wąsowicza i ul. Alfreda Jahna.

## § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie:
  - 1) usługi II;
  - 2) usługi I;
  - 3) biura;
  - 4) pracownie artystyczne;
  - 5) obiekty hotelowe;
  - 6) zieleń rekreacyjna;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej;
  - 8) obiekty infrastruktury drogowej.
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 przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;

- 3) w obszarze usytuowania dominanty obowiązuje dominanta;
  - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
  - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,5;
  - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 8) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Mieczysława Wolfkego i ul. Stanisława Bąka.

## § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-MW/1 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich;
  - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie willi miejskiej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - 5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny;
  - 6) liczba lokali mieszkalnych w willi miejskiej nie może być większa niż 4;
  - 7) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 8) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 3000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - b) 1800 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
  - 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,8;
  - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

- 12) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 13) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Władysława Czaplińskiego.

#### § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-MW/2 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich;
  - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie willi miejskiej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny;
  - 6) liczba lokali mieszkalnych w willi miejskiej nie może być większa niż 4;
  - 7) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 8) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 2000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - b) 1400 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
  - 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,8;
  - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 12) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 13) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Stanisława Bąka.

## § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-MW/3 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
  
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich;
  - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie willi miejskiej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - 5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny;
  - 6) liczba lokali mieszkalnych w willi miejskiej nie może być większa niż 4;
  - 7) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 8) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 3000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - b) 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
  - 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,8;
  - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 12) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 13) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
  
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Stanisława Bąka.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-MW/4 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich;
  - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie willi miejskiej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny;
  - 6) liczba lokali mieszkalnych w willi miejskiej nie może być większa niż 4;
  - 7) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 8) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 2000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - b) 1300 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
  - 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,2;
  - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 12) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 13) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Iwo Jaworskiego.

## § 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN/1, 4MN/2 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) obiekty do parkowania;
  - 3) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których 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 przekrytej dachem do

- najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 4) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 5) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 1800 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - b) 900 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
  - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,2;
  - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) w wydzieleniu wewnętrznym (A) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
3. Dojazd do terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Stanisława Bąka.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDWPR ustala się przeznaczenie:
  - 1) ciągi piesze;
  - 2) ciągi rowerowe;
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ogólny dostęp.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

## § 23

Traci moc uchwała Nr XI/221/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru rozwoju Marszowice Malownicze III we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 197, poz. 2791) na obszarze objętym planem.

## § 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 25

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej Wrocławia