

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 4 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Borowskiej
i Działkowej 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.¹⁾) 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.²⁾) w związku z uchwałą Nr XXXVI/821/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Borowskiej i Działkowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2012 r. poz. 405) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Borowskiej i Działkowej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar ograniczony od północy ulicą Działkową, od wschodu ulicą Borowską, od zachodu terenami cmentarzy i ogrodów działkowych, 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 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 i obiektów;
- 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 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;
- 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 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;

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

²⁾ 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.

- 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) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 14) rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 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 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;
- 3) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 4) obiekt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 5) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 6) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę na całej długości tej linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 7) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 8) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 9) ogólny dostęp – dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 10) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 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, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 13) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 14) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

- 15) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 16) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 17) wydzielenie wewnętrzne – część terenu oznaczona symbolem;
- 18) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu.

§ 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:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzielen wewnętrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
- 9) miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy;
- 10) szpalery drzew;
- 11) obiekt szczególny;
- 12) miejsce wskazania szerokości ulic i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających;
- 13) korytarz usytuowania drogi wewnętrznej;

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) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 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, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 5) obiekty sakralne – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, niewielkie cmentarze a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) obiekty szpitalne – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, sanatoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) 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;
- 11) obiekty ratownictwa medycznego;
- 12) 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;
- 13) obiekty opieki nad dzieckiem - należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) uczelnie wyższe;
- 17) 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;
- 18) obiekty do parkowania;
- 19) zieleń parkowa;
- 20) skwery;
- 21) ulice;
- 22) place;
- 23) drogi wewnętrzne;
- 24) ciągi piesze;
- 25) ciągi rowerowe;

- 26) ciągi pieszo-rowerowe;
- 27) pętle transportu publicznego;
- 28) stacje transformatorowe;
- 29) stacje gazowe;
- 30) 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;
- 31) 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) zamieszkiwanie – grupa obejmuje kategorie:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - c) obiekty hotelowe;
- 2) usługi nauki – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - b) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - c) uczelnie wyższe,
 - d) obiekty naukowe i badawcze;
- 3) usługi zdrowia – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty szpitalne,
 - b) poradnie medyczne,
 - c) obiekty ratownictwa medycznego,
 - d) pracownie medyczne;
- 4) usługi towarzyszące – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi drobne,
 - d) obiekty opieki nad dzieckiem,
 - e) edukacja;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
 - a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
- 6) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty do parkowania,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,

- d) ciągi rowerowe,
- e) ciągi pieszo-rowerowe.

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) edukacja - dopuszcza się wyłącznie przedszkola;
- 2) obiekty hotelowe – dopuszcza się wyłącznie hotele i pensjonaty;
- 3) obiekty szpitalne – nie dopuszcza się prewatoriów, sanatoriów i izb wytrzeźwień.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w obiekty z grupy kategorii przeznaczenia usługi zdrowia i usługi nauki;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A, dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 16 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej może być równa lub większa od 0, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej oraz ogniw fotowoltanicznych;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni;
- 10) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, o którym mowa w pkt 4,
 - b) wartości wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) na całym obszarze planu zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska Wrocław-Strachowice, pomniejszone o co najmniej 10 m, wyznaczone na rysunku planu według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice;
- 12) obowiązuje zakaz sytuowania ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne.

§ 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) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U należą do terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem:
 - a) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego,
 - b) słupów reklamowych;
- 2) wymiar pionowy słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, 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;
- 3) odległość pomiędzy słupami reklamowymi, o których mowa w pkt 1 lit. b, nie może być mniejsza niż 120 m.

2. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 3 m.

3. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach usług nauki i usług zdrowia, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 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 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 stopni.

§ 12. 1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - f) dla obiektów szpitalnych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów kształcenia dodatkowego, poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - i) dla uczelni wyższych – 30 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,
 - j) dla obiektów naukowych i badawczych – 20 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

- 3) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 4) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla uczelni wyższych, obiektów naukowych i badawczych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla studentów;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, dopuszcza się usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych dróg wewnętrznych i placów.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 4) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych.

§ 14. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ i 2KDD.

§ 15. 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:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U na 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZP, 3KDW i 4KDWPL na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

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

- 1) usługi nauki;
- 2) usługi zdrowia;
- 3) usługi towarzyszące;
- 4) zamieszkiwanie;
- 5) skwery;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) infrastruktura drogowa.

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

- 1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 5,5;
- 2) obowiązuje urządzenie głównej strefy wejściowej od strony terenu 4KDWPL;
- 3) obowiązuje staranne urządzenie głównej strefy wejściowej, o której mowa w pkt 2;
- 4) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej nie mniej niż 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku usytuowanej od strony terenów 1KDZ, 2KDD, 3U i 4KDWPL;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 6) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla budynków i budowli przekrytych dachem lokalizowanych na obowiązującej i obowiązującej ciągłej linii zabudowy;

- 7) obowiązuje wyeksponowanie obiektów od strony terenów 1KDZ, 2KDD i 4KDWPL;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni terenu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD, 3KDW i 3U;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1, dopuszcza się usytuować wyłącznie na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie 4KDWPL, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) usługi nauki;
- 2) usługi zdrowia;
- 3) usługi towarzyszące;
- 4) obiekty hotelowe;
- 5) mieszkania towarzyszące;
- 6) skwery;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) infrastruktura drogowa.

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

- 1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 5;
- 2) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 3) w korytarzu usytuowania drogi wewnętrznej obowiązuje droga wewnętrzna łącząca teren 2KDD z terenem 3U, o szerokości jezdni nie mniejszej niż 4,5 m;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla budynków i budowli przekrytych dachem lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni terenu.

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

- 1) usługi nauki;
- 2) usługi zdrowia;
- 3) usługi towarzyszące;
- 4) zamieszkiwanie;
- 5) skwery;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) infrastruktura drogowa.

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

- 1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 3;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w wydzieleniu wewnętrznym (A), nie może być większy niż 26 m;

- 3) nie obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4;
- 4) w korytarzu usytuowania drogi wewnętrznej obowiązuje droga wewnętrzna łącząca teren 2U z drogą usytuowaną wzdłuż południowej granicy terenu, poza obszarem objętym planem;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe terenu 1KDZ z terenem 3KDW;
- 7) obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe z terenem 4KDWPL;
- 8) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla budynków i budowli przekrytych dachem lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może być równy lub mniejszy niż 60 %;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni terenu.

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

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od:

- a) terenu 3KDW,
 - b) drogi wewnętrznej, o której mowa w § 17 ust. 2 pkt 3;
 - c) drogi usytuowanej wzdłuż południowej granicy terenu, poza obszarem objętym planem;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1, dopuszcza się usytuować wyłącznie na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

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

- 1) zieleń parkowa;
- 2) obiekty sakralne;
- 3) skwery;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) infrastruktura drogowa.

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

- 1) obiekty sakralne dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) dla obiektów sakralnych, o których mowa w pkt 1, wymiar pionowy budynku lub budowli, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m;
- 3) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może być równy lub mniejszy niż 30 %;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni terenu, przy czym co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić zieleń wysoka.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od fragmentu ulicy Działkowej usytuowanego poza obszarem objętym planem.

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

- 1) ulice;
- 2) pętle transportu publicznego.

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 60 m;

- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje powiązanie chodników i trasy rowerowej, o których mowa w pkt 3 i 4, z terenami 4KDWPL, 3U oraz z chodnikami i trasą rowerową na terenie 2KDD;
- 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu z możliwością równoległego przesunięcia w zależności od rozwiązań szczegółowych dla ulicy Borowskiej.

§ 21. 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 15 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa.

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

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe.

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

- 1) obowiązuje droga wewnętrzna;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 16 m;
- 3) obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe z terenem 3U.

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

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

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

- 1) obowiązuje obiekt szczególny w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) obiekty do parkowania pojazdów samochodowych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z wyjątkiem niezbędnych do ich funkcjonowania elementów komunikacji pieszej i kołowej oraz urządzeń budowlanych, w tym obudowy schodów, wind, ramp wjazdowych i wyjazdowych oraz elementów osłon wentylacji;
- 3) wszystkie elementy nawiewne i wywiewne służące podziemnym obiektom do parkowania należy wbudować w posadzkę placu lub w obiekty budowlane trwale związane z gruntem;
- 4) nadziemne części obiektów parkowania, takie jak obudowy schodów i wind, dopuszcza się wyłącznie w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej terenu 1U i nie większej niż 10 m od linii rozgraniczającej terenu 3U;
- 5) wysokość nadziemnych części do obiektów do parkowania, o których mowa w pkt 4, nie może być większa niż 4 m;
- 6) obowiązuje ogólny dostęp;

- 7) obowiązują szczególne wymagania w zakresie zagospodarowania nawierzchni, kształtowania zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 8) obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe z terenem 3U oraz z chodnikami i trasą rowerową na terenie 1KDZ.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

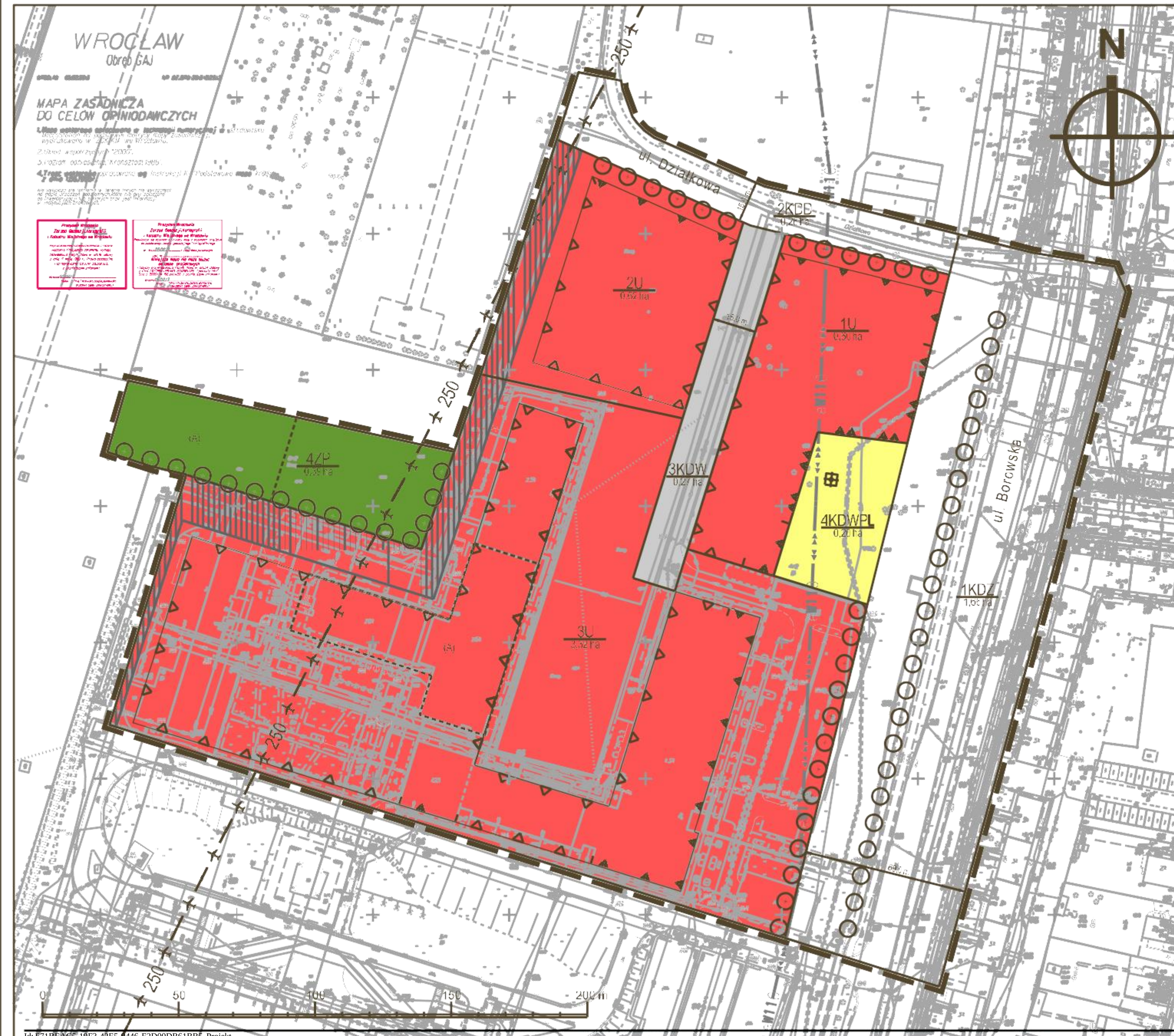
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC BOROWSKIEJ I DZIAŁKOWEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000



WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
Uzasadnienie dla planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15.05.2019 r. z siedzibą w Urzędzie Miasta Wrocławia, ul. Rynek 1, 50-101 Wrocław, woj. dolnośląskie, powiat Wrocław, gmina Wrocław, obszar planowania: obszar planowania: obszar planowania



--- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- 1U 0,30 ha SYMBOLE TERENÓW POWIERZCHNIA
- GRANICE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH
- (A) SYMBOLE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH
- ▲ NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE CIĄGŁE LINIE ZABUDOWY
- | MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
- SZPALERY DRZEW
- OBIEKT SZCZEGÓLNY
- 10,0 m MIEJSCA WSKAZANIA SZEROKOŚCI ULIC I DROGI WEWNĘTRZNEJ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- KORYTARZ USYTUOWANIA DROGI WEWNĘTRZNEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII DEFINIUJĄCYCH POWIERZCHNIĘ STOŻKOWĄ UGRANICZAJĄCĄ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W OTOCZENIU LOTNISKA WROCŁAW-SŁĄSK

- U TERENY USŁUG
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- KDZ TEREN ULICY ZBIORCZEJ
- KDD TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDWPL TEREN PLACU

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 4 września 2014 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 Borowskiej i Działkowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 8, poz. 253), wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 5, poz. 116).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Borowskiej i Działkowej we Wrocławiu wniesionej przez [...] pismem w dniu 22 lipca 2014 roku w zakresie dotyczącym:

- 1) dopuszczenia zabudowy w południowej części przedmiotowej działki, należącej do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedłużenie linii utworzonej od sąsiedniego budynku usytuowanego na działce nr 4/2, AM-9, obręb Gaj;
- 2) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą linię zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U;
- 3) określenia zasad oraz środków ochrony emisji hałasu dla terenów wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Załącznik Nr 4 do Uchwały
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 4 września 2014 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.