***Projekt***

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.[1)]) w związku z uchwałą Nr V/95/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 57) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1 000, 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 pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi 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;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

---

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

11) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich stref ochronnych;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

3) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;

4) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;

5) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;

6) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

7) 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;

8) 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;

9) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;

10) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

11) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

12) 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;

13) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

**§ 3.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) linia rozgraniczająca tereny;

3) symbol terenu;

4) granica wydzielenia wewnętrznego;

5) symbol wydzielenia wewnętrznego;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM;

9) szpaler drzew;

10) strefa zieleni;

11) korytarz usytuowania infrastruktury technicznej;

12) 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.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 $m^2$, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;

2) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 $m^2$ ale nie większej niż 2000 $m^2$, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;

3) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności kateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

4) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

5) obiekty imprez plenerowych – należy przez to rozumieć obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu;

6) 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, obsługą przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;

7) 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;

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) 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;

10) 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;

11) zakłady lecznicze dla zwierząt;

12) 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;

13) 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;

14) obiekty wystawienniczo-targowe – należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo-targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

15) produkcja;

16) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

17) wytwarzanie energii elektrycznej;

18) wytwarzanie energii cieplnej;

19) pobór i uzdatnianie wody;

20) wytwarzanie i przechowywanie gazu;

21) bazy budowlane i sprzętowe – należy przez to rozumieć obiekty do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

22) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

23) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

24) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

25) stacje paliw;

26) bazy transportowe – należy przez to rozumieć kompleksy obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym zajezdnie autobusowe i tramwajowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

27) bazy kurierskie i wysyłkowe;

28) obiekty do parkowania;

29) lądowiska;

30) oczyszczalnie ścieków – należy przez to rozumieć samodzielne oczyszczalnie ścieków niebędące obiektami towarzyszącymi innym kategoriom przeznaczenia terenu;

31) zieleń parkowa;

32) skwery;

33) ogrody tematyczne – należy przez to rozumieć ogrody zoologiczne, ogrody botaniczne lub inne parki z określonym tematem, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;

34) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportui rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;

35) 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;

36) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

37) linie kolejowe;

38) stacje i przystanki kolejowe;

39) bocznice kolejowe;

40) ulice;

41) drogi wewnętrzne;

42) ciągi piesze;

43) ciągi pieszo-rowerowe;

44) pętle transportu publicznego;

45) stacje transformatorowe;

46) stacje gazowe;

47) 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;

48) 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;

49) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) aktywność gospodarcza – grupa obejmuje kategorie:

a) produkcja,

b) produkcja drobna,

c) obsługa pojazdów,

d) naprawa pojazdów,

e) stacje paliw,

f) bazy transportowe,

g) magazyny i handel hurtowy;

2) usługi – grupa obejmuje kategorie:

a) handel detaliczny małopowierzchniowy B,

b) biura,

c) obiekty kongresowe i konferencyjne,

d) obiekty kształcenia dodatkowego,

e) obiekty naukowe i badawcze,

f) obiekty wystawienniczo – targowe;

3) usługi towarzyszące – grupa obejmuje kategorie:

a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,

b) gastronomia,

c) usługi drobne,

d) poradnie medyczne,

e) pracownie medyczne,

f) pracownie artystyczne;

4) zieleń rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:

a) zieleń parkowa,

b) skwery,

c) terenowe urządzenia sportowe;

5) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:

a) obiekty do parkowania,

b) drogi wewnętrzne,

c) ciągi piesze,

d) ciągi pieszo-rowerowe;

6) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:

a) stacje transforatorowe,

b) stacje gazowe,

c) obiekty infrastruktury wodociągowej,

d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

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

1) w ramach krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych nie dopuszcza się stadionów;

2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy obiektów mostowych oraz terenów 1KK i 1AG, dla których wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 50 m;

5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

6) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;

7) dla obiektów infrastruktury technicznej, szaletów i budynków portierni nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnika intensywności zabudowy,

c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

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

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;

2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdów, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;

3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, zgodnie z rysunkiem planu, w tym na obszarach:

a) stanowiska archeologicznego nr 785 wraz ze strefą, wskazanych na rysunku planu,

b) stanowiska archeologicznego nr 745 wraz ze strefą, wskazanych na rysunku planu,

c) stanowiska archeologicznego nr 770 wraz ze strefą, wskazanych na rysunku planu,

d) strefy stanowiska archeologicznego nr 765, wskazanej na rysunku planu;

3) w strefie, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny Kowali, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

4) w strefie, o której mowa w pkt 2, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w strefie, o której mowa w pkt 2, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:

a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolami: 1AG, 1AG–U, 1U, 2U,

b) w granicach terenów wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi, z zastrzeżeniem lit. c,

c) lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach.

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

**§ 10.** Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1KK.

**§ 11.** Wyznacza się granice terenu zamkniętego, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1KK.

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

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 $m^2$;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

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

1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:

   a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni sprzedaży,

   b) dla gastronomii – 1,5 miejsca postojowego na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   c) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   d) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 3 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   e) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   f) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   g) dla obiektów naukowych i badawczych – 20 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,

   h) dla obiektów wystawienniczo-targowych – 3 miejsca postojowego na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   i) dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,

   j) dla magazynów – 3 miejsca postojowe na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   k) dla handlu hurtowego – 20 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   l) dla terenowych urządzeń sportowych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,

   m) dla krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej;

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) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

5) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni sprzedaży,

b) dla obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

c) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

e) dla obiektów naukowych i badawczych – 20 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,

f) dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 2 miejsca postojowe na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej;

6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 5, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

**§ 14.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;

2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;

4) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich;

5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacyjną;

6) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;

8) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDS, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 1KDPR.

**§ 16.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1) 1U, 2U, 3U, 1AG, 1AG–U, 1KDW na 30%;

2) 1Z, 2Z, 3Z, 4Z na 3%;

3) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDPR, 1KK na 0,1%.

## Rozdział 3
## Ustalenia dla terenów

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

1) aktywność gospodarcza;

2) usługi;

3) usługi towarzyszące;

4) bazy budowlane i sprzętowe;

5) bocznice kolejowe;

6) lądowiska;

7) pobór i uzdatnianie wody;

8) oczyszczalnie ścieków;

9) wytwarzanie i przechowywanie gazu;

10) wytwarzanie energii elektrycznej;

11) wytwarzanie energii cieplnej;

12) obiekty imprez plenerowych;

13) kryte urządzenia sportowe;

14) zieleń rekreacyjna;

15) ogrody tematyczne;

16) wody powierzchniowe;

17) infrastruktura drogowa;

18) obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) w ramach przeznaczenia lądowiska dopuszcza się wyłącznie lądowiska dla helikopterów;

2) wytwarzanie energii cieplnej i wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące aktywności gospodarczej;

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 25 m;

4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;

5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4,2;

6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się bilansowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, lub w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 2Z i na terenie 3Z;

8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDZ, 4KDZ, 1KDS oraz ulicy Kowalskiej usytuowanej poza obszarem objętym planem.

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

1) aktywność gospodarcza;

2) usługi;

3) usługi towarzyszące;

4) pobór i uzdatnianie wody;

5) wytwarzanie energii elektrycznej;

6) wytwarzanie energii cieplnej;

7) skwery;

8) wody powierzchniowe;

9) infrastruktura drogowa;

10) obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) wytwarzanie energii cieplnej i wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące aktywności gospodarczej;

2) 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 18 m;

3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 65%;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,7;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni;

7) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej obowiązuje rurociąg paliwowy;

8) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej wyznaczonym na rysunku planu nie dopuszcza się obiektów do parkowania, zieleni wysokiej;

9) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;

10) ustalenie, o którym mowa w pkt 9, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

11) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

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.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDZ i 1KDW.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U ustala się przeznaczenie:

1) usługi;

2) usługi towarzyszące;

3) produkcja drobna;

4) obsługa pojazdów;

5) naprawa pojazdów;

6) bazy transportowe;

7) bazy kurierskie i wysyłkowe;

8) magazyny i handel hurtowy;

9) zakłady lecznicze dla zwierząt;

10) wytwarzanie energii cieplnej;

11) wytwarzanie energii elektrycznej;

12) skwery;

13) wody powierzchniowe;

14) bocznice kolejowe;

15) infrastruktura drogowa;

16) obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) wytwarzanie energii cieplnej i wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom, usługom towarzyszącym, produkcji drobnej, bazom transportowym, bazom kurierskim i wysyłkowym, magazynom i handlowi hurtowemu;

2) 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 21 m;

3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4,0;

5) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;

6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

7) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

8) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 5, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;

9) na terenie 1U w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 11;

11) na terenie 1U w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni strefy zieleni;

12) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych;

13) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

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

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

1) usługi;

2) usługi towarzyszące;

3) produkcja drobna;

4) obsługa pojazdów;

5) naprawa pojazdów;

6) bazy transportowe;

7) bazy kurierskie i wysyłkowe;

8) magazyny i handel hurtowy;

9) pętle transportu publicznego;

10) wytwarzanie enegii cieplnej;

11) wytwarzanie energii elektrycznej;

12) zakłady lecznicze dla zwierząt;

13) skwery;

14) wody powierzchniowe;

15) bocznice kolejowe;

16) infrastruktura drogowa;

17) obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) wytwarzanie energii cieplnej i wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom, usługom towarzyszącym, produkcji drobnej, bazom transportowym, bazom kurierskim i wysyłkowym, magazynom i handlowi hurtowemu;

2) pętle transportu publicznego dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

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 21 m;

4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4,0;

6) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;

7) ustalenie, o którym mowa w pkt 6, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

8) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

9) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 6, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;

10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

11) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych;

12) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

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

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z i 4Z ustala się przeznaczenie:

1) zieleń parkowa;

2) skwery;

3) wody powierzchniowe;

4) infrastruktura drogowa;

5) obiekty infrastruktury technicznej;

6) szalety.

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

1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;

2) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej na terenie 4Z:

a) obowiązuje rurociąg paliwowy,

b) nie dopuszcza się obiektów do parkowania i zieleni wysokiej.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2Z i 3Z ustala się przeznaczenie:

1) zieleń rekreacyjna;

2) ogrody tematyczne;

3) obiekty imprez plenerowych;

4) wody powierzchniowe;

5) infrastruktura drogowa;

6) obiekty infrastruktury technicznej;

7) szalety.

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 do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,1;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;

5) nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 pkt 2;

6) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

3. Dojazd do terenu:

1) 2Z – dopuszcza się wyłącznie od ulicy Gołdapskiej;

2) 3Z – dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDS przez teren 1AG.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ ustala się przeznaczenie:

1) ulice;

2) wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których 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:

a) dla terenu 1KDZ – 35 m,

b) dla terenu 2KDZ – 31 m;

3) obowiązują obustronne chodniki;

4) obowiązuje trasa rowerowa;

5) obowiązuje zieleń;

6) w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 1KDZ obowiązuje ulica klasy dojazdowej łącząca tereny 1KDD i 2KDD.

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

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

1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 23 m;

3) obowiązują obustronne chodniki;

4) obowiązuje trasa rowerowa;

5) obowiązuje zieleń.

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

1) ulice;

2) wody powierzchniowe.

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 41,5 m;

3) obowiązują obustronne chodniki;

4) obowiązuje trasa rowerowa;

5) obowiązuje zieleń.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDZ ustala się przeznaczenie – ulice.

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

1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,5 m:

3) obowiązuje chodnik;

4) obowiązuje trasa rowerowa.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS ustala się przeznaczenie:

1) ulice;

2) skwery;

3) infrastruktura drogowa.

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

1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej, łącząca ulice klasy zbiorczej na terenach 1KDZ i 3KDZ;

2) obowiązuje skrzyżowanie ulicy zbiorczej, o której mowa w pkt 1 z północnym odcinkiem ul. Kowalskiej usytuowanym poza obszarem objętym planem;

3) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 36,5 m;

4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje przestrzeń współdzielona do obsługi przyległych nieruchomości;

5) obowiązują chodniki wzdłuż ulicy zbiorczej, o której mowa w pkt 1 i 2;

6) obowiązuje droga rowerowa wzdłuż ulicy zbiorczej, o której mowa w pkt 1;

7) obowiązuje zieleń.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się przeznaczenie:

1) ulice;

2) wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których 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:

a) dla terenu 1KDD – 12,5 m,

b) dla terenu 2KDD – 12 m;

3) obowiązuje trasa rowerowa.

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

1) ulice;

2) obiekty do parkowania.

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

1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;

2) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 25,5 m;

4) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni strefy zieleni;

5) obowiązują obustronne chodniki;

6) obowiązuje zieleń.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

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

1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

2) w korytarzu usytuowania infrastruktury technicznej obowiązuje rurociąg paliwowy.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPR ustala się przeznaczenie:

1) ciąg pieszo – rowerowy;

2) ciąg pieszy;

3) obiekty do parkowania.

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

1) obowiązuje ciąg pieszo – rowerowy;

2) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK ustala się przeznaczenie:

1) linie kolejowe;

2) stacje i przystanki kolejowe;

3) bocznice kolejowe;

4) ulice;

5) obiekty infrastruktury technicznej;

6) infrastruktura drogowa.

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

1) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

2) wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10 m;

3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,6;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

## Rozdział 4
## Przepisy końcowe

**§ 33.** Na obszarze objętym planem tracą moc uchwały:

1) Nr XXXVI/823/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2106);

2) Nr LXIV/1664/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 4449).

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

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

**Przewodniczący**
**Rady Miejskiej Wrocławia**

Załącznik nr 1
do uchwały Nr ...../20
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia ..... 2020 r.

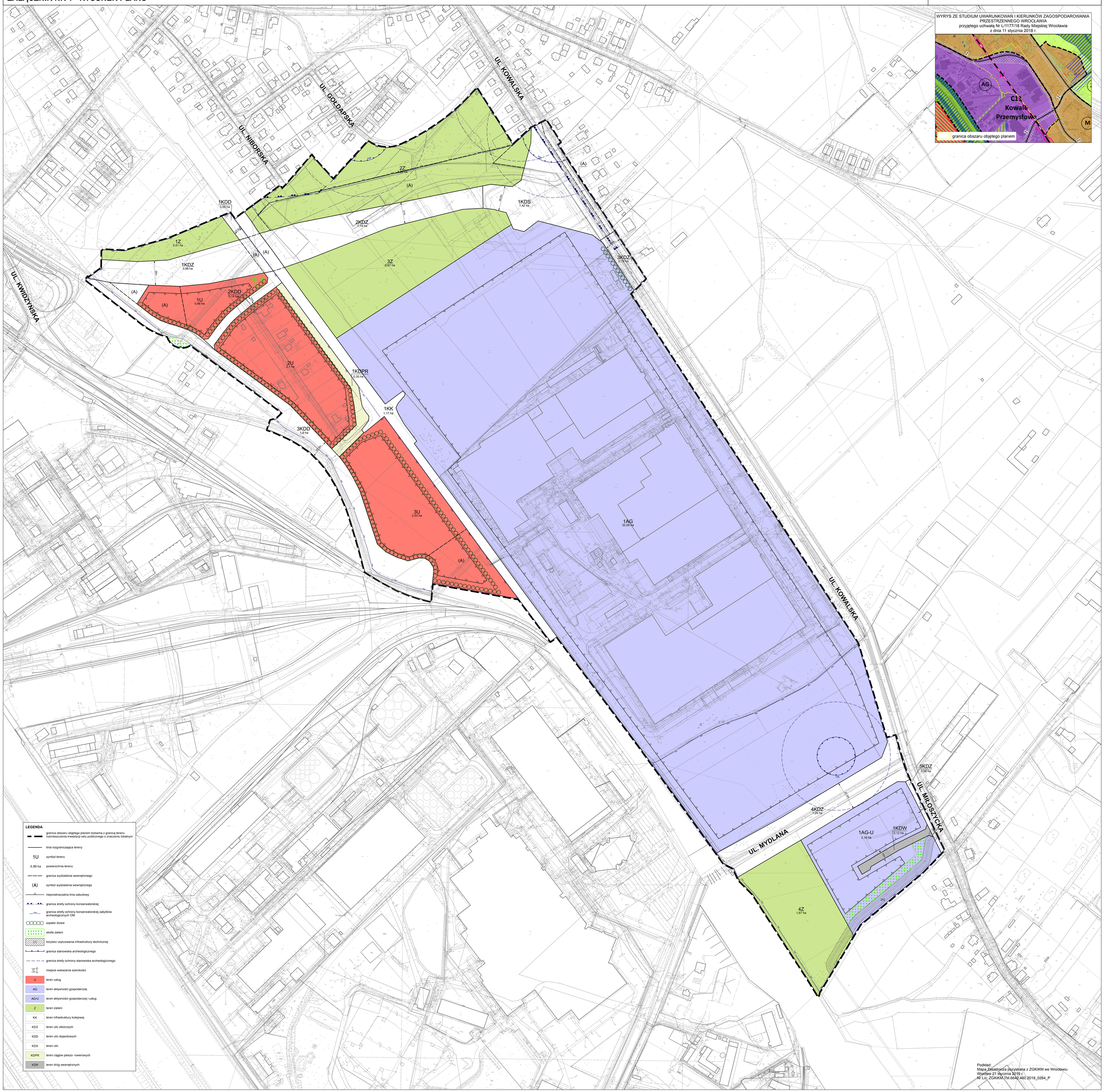
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC KWIDZYŃSKIEJ, KOWALSKIEJ I MYDLANEJ WE WROCŁAWIU

## ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100 m

N



Załącznik nr 2

do uchwały Nr ...../20

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia .....2020 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 Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Załącznik nr 3

do uchwały Nr ...../20

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia .....2020 r.

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

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu wniesionych przez:

1) 58 osób fizycznych pismami w dniu 13 grudnia 2019 r., 1 osobę fizyczną pismem w dniu 16 grudnia 2019 r., 1 osobę fizyczną pismem w dniu 17 grudnia 2019 r., 3 osoby fizyczne pismami w dniu 18 grudnia 2019 r., 6 osób fizycznych pismami w dniu 20 grudnia 2019 r., 4 osoby fizyczne pismami w dniu 23 grudnia 2019 r., 2 osoby fizyczne pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:

   a) przesunięcia proponowanego łącznika ulic Kowalskiej i Kwidzyńskiej o minimum 50 metrów od zabudowań ulicy Grajewskiej (AR_13 35/10, 12, 17, 19) i Niborskiej (AR_12 104) i w konsekwencji poszerzenia strefy zielonej, zaznaczonej na planie jako Z1 i Z2, kosztem obszarów 1U i 3Z,

   b) przeprowadzenia ekspertyzy z zakresu możliwości i opłacalności wybudowania wiaduktu o wysokości 9 metrów nad przejazdem kolejowym, którym miałby zostać poprowadzony ruch samochodów ciężarowych,

   c) zwężenia obszarów 1KDZ i 2KDZ do szerokości mniejszej niż 30 metrów, czyli umożliwienie powstania drogi klasy zbiorczej maksymalnie 2 pasmowej,

   d) zmiany ukierunkowania łącznika w obszarze 1KDZ – w obszarze działek AR_13 30/4, 32/3 powinien być skierowany ku działkom AR_13 50 i 49 z planu 312, w celu umożliwienia połączenia go z ulicą Kwidzyńską w obrębie działki AR_13 47,

   e) dodania w uchwale zapisów o konieczności stosowania ekranów akustycznych i smogowych na całej długości łącznika, od strony zabudowań,

   f) zlikwidowania połączenia ulicy Grajewskiej z łącznikiem,

   g) nie wyłączania ulicy Kowalskiej z ruchu samochodów ciężarowych,

   h) przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami okolic Brucknera, Toruńskiej i Kochanowskiego ze względu na ogromne oddziaływanie budowy łącznika;

2) 3 osoby fizyczne pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:

   a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem stref ochronnych dwóch rurociągów wysokociśnieniowych (zakaz wznoszenia budynków i zakaz składowania/magazynowania rzeczy ruchomych),

   b) dopuszczenia drobnych usług (adwokat, notariusz, zegarmistrz, niezabiegowy gabinet lekarski) pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10),

   c) wprowadzenia bezwzględnego zakazu lokowania usług kolidujących z zabudową mieszkaniową oraz produkcji pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10),

   d) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4) pod zabudowę mieszkaniową niską i zabudowę biurową niską wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz pod przystanek szynobusu,

   e) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową dla nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4),

f) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Ceglaną, a osią ulicy Mydlanej pod zabudowę mieszkaniową niską z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej oraz zieleń (min. w strefie ochronnej obu rurociągów wysokociśnieniowych),

g) przeznaczenia nieruchomości przy ulicy Kwidzyńskiej pod zabudowę mieszkaniową niską;

3) 7 osób fizycznych pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:

a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem stref ochronnych dwóch rurociągów wysokociśnieniowych (zakaz wznoszenia budynków i zakaz składowania/magazynowania rzeczy ruchomych),

b) dopuszczenia drobnych usług (adwokat, notariusz, zegarmistrz, niezabiegowy gabinet lekarski) pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10),

c) wprowadzenia bezwzględnego zakazu lokowania usług kolidujących z zabudową mieszkaniową oraz produkcji pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10),

d) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4) pod zabudowę mieszkaniową niską i zabudowę biurową niską wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz pod przystanek szynobusu,

e) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową dla nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4),

f) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Ceglaną, a osią ulicy Mydlanej pod zabudowę mieszkaniową niską z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej oraz zieleń (min. w strefie ochronnej obu rurociągów wysokociśnieniowych),

g) przeznaczenia nieruchomości przy ulicy Kwidzyńskiej pod zabudowę mieszkaniową niską.

Załącznik nr 4

do uchwały Nr……/20

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia …… 2020 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.