

**UCHWAŁA NR/20
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej,
Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) w związku z uchwałą Nr LIX/1387/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 226.) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) 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 oraz ich stref ochronnych;
- 6) 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;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 10) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

- 11) 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 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) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 8) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 9) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 10) parking wbudowany – część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów lub rowerów;
- 11) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 12) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 16) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 17) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 18) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;

19) 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) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) obowiązująca ciągła linia zabudowy;
- 9) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 11) szpaler drzew;
- 12) drzewo do zachowania;
- 13) strefa zieleni;
- 14) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 15) korytarz usytuowania ciągu pieszego;
- 16) 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) handel detaliczny wielkopowierzchniowy – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) 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;

- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) 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;

- 17) 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;
- 18) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, świetlice środowiskowe, obiekty pogotowi opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 20) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) obiekty do parkowania;
- 26) zieleń parkowa;
- 27) skwery;
- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek 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;
- 31) place;
- 32) drogi wewnętrzne;
- 33) ciągi piesze;
- 34) ciągi pieszo-rowerowe;
- 35) stacje transformatorowe;
- 36) stacje gazowe;

- 37) 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;
- 38) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi podstawowe – grupa obejmuje kategorie:
- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) usługi drobne,
 - c) produkcja drobna;
- 2) usługi rozrywki i kultury – grupa obejmuje kategorie:
- a) rozrywka,
 - b) widowiskowe obiekty kultury,
 - c) obiekty upowszechnienia kultury,
 - d) wystawy i ekspozycje,
 - e) pracownie artystyczne;
- 3) usługi edukacji – grupa obejmuje kategorie:
- a) edukacja,
 - b) obiekty opieki nad dzieckiem,
 - c) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 4) usługi wielkomiejskie – grupa obejmuje kategorie:
- a) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - b) obiekty hotelowe,
 - c) obiekty naukowe i badawcze,
 - d) biura;
- 5) usługi zdrowia i opieki – grupa obejmuje kategorie:
- a) poradnie medyczne,
 - b) pracownie medyczne,
 - c) obiekty pomocy społecznej,
 - d) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 6) infrastruktura drogowa:
- a) obiekty do parkowania,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
- a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,

- c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
- d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) w odniesieniu do budowli, linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B i handel detaliczny wielkopowierzchniowy nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 5) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego jej punktu nie może być większy niż 5 m;
- 6) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, w tym również z góry;
- 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 2 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 4 m;
- 10) dla obiektów infrastruktury technicznej 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;
- 11) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zielen lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, obszar objęty planem należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;

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

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

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

§ 10. Wyznacza się granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² tożsame z liniami rozgraniczającymi terenami 1U-MW i 1U.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla zamieszkiwania zbiorowego – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc,
 - c) dla handlu wielkopowierzchniowego – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla gastronomii i rozrywki – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla widowiskowych obiektów kultury – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,
 - g) dla obiektów upowszechniania kultury – 0,8 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla biur – 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obiektów hotelowych – 15 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - k) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - m) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 0,8 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,

- n) dla obiektów naukowych i badawczych – 5 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
 - o) dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania, chyba że ustalenia dla terenów stanowią inaczej;
 - 4) 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;
 - 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
 - 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 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 – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zamieszkiwania zbiorowego – 15 miejsc na 100 miejsc dla użytkowników,
 - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 9) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 lit. a, b i d, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych;
 - 10) co najmniej 50% parkingów rowerowych zamkniętych musi stanowić obiekty wbudowane.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 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;
- 9) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§ 15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1Z, 1KDPL.

§ 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) 1MW, 2MW, 1U-MW i 2U-MW – 3%;
- 2) 1U – 30%;
- 3) 1Z i 1KDPL – 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) gastronomia;
- 4) usługi podstawowe;
- 5) usługi rozrywki i kultury;
- 6) usługi edukacji;
- 7) usługi zdrowia i opieki;
- 8) skwery;
- 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) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 3-7, dopuszcza się wyłącznie do drugiej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w lokalach usytuowanych od strony terenu 1KDPL i ul. Trwałej, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 3-7;
- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 35 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 52%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 6,2;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 35% powierzchni tej strefy;
- 10) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Trwałej;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego:
 - a) obowiązuje powiązanie piesze z ciągiem pieszym usytuowanym w ul. Trwałej i na terenie 1U-MW,
 - b) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) gastronomia;
- 4) usługi podstawowe;
- 5) usługi rozrywki i kultury;
- 6) usługi edukacji;
- 7) usługi zdrowia i opieki;
- 8) skwery;
- 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) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 3-7, dopuszcza się wyłącznie do drugiej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w lokalach usytuowanych od strony ulic Trwałej i Wielkiej, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 3-7;
- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 43%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 3;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy;

- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy;
- 10) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nie dopuszcza się obiektów do parkowania pojazdów samochodowych;
- 11) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Trwałej;
- 2) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego:
 - a) obowiązuje powiązanie ciągu pieszego z ciągiem pieszym usytuowanym w ul. Wielkiej oraz na terenie 1U-MW,
 - b) nie dopuszcza się obiektów do parkowania pojazdów samochodowych;
- 3) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m.

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

- 1) gastronomia;
- 2) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 4) usługi podstawowe;
- 5) usługi rozrywki i kultury;
- 6) usługi edukacji;
- 7) usługi zdrowia i opieki;
- 8) usługi wielkomiejskie;
- 9) kryte urządzenia sportowe;
- 10) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 11) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 12) skwery;
- 13) infrastruktura drogowa;
- 14) 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 handel detaliczny wielkopowierzchniowy dopuszcza się wyłącznie obiekty o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2500 m²;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego dopuszcza się wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 3) w lokalach usytuowanych na obowiązującej ciągłej linii zabudowy, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 1-7;
- 4) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa zamieszkiwania zbiorowego obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;

- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 14 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 35 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 44%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 3,7;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy;
- 12) na co najmniej 15% powierzchni dachów, obowiązuje zieleń w formie zielonego dachu;
- 13) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 13, obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji;
- 15) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
- 16) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Komandorskiej;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego wskazanym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje połączenie ciągu pieszego z ciągami pieszymi usytuowanymi na terenach 1MW, 2MW, 1KDPL oraz w ul. Komandorskiej,
 - b) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

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

- 1) gastronomia;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 3) usługi podstawowe;
- 4) usługi rozrywki i kultury;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi zdrowia i opieki;
- 7) usługi wielkomiejskie;
- 8) kryte urządzenia sportowe;
- 9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 10) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;

- 11) skwery;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) w lokalach usytuowanych od strony ulic Wielkiej i Komandorskiej, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 1-6;
- 3) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa zamieszkiwania zbiorowego obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
- 5) w wydzieleniach wewnętrznych (A) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 13 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 13 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 35 m;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 76%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 6,7;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) na co najmniej 15% powierzchni dachów, obowiązuje zielen w formie zielonego dachu;
- 11) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
- 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Wielkiej i Komandorskiej;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w §13 pkt 2, należy usytuować w podziemnych i wbudowanych obiektach do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) parkingów wbudowanych nie dopuszcza się w pasie terenu o szerokości 12 m wzdłuż obowiązującej linii zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy Wielkiej i w pasie terenu o szerokości 5 m wzdłuż obowiązującej linii zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy Komandorskiej.

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

- 1) biura;
- 2) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;

- 4) gastronomia;
- 5) usługi podstawowe;
- 6) usługi rozrywki i kultury;
- 7) usługi edukacji;
- 8) usługi zdrowia i opieki;
- 9) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 10) obiekty naukowe i badawcze;
- 11) skwery;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) 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 handel detaliczny wielkopowierzchniowy dopuszcza się wyłącznie obiekty o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2500 m²;
- 2) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, pkt 2-8, dopuszcza się wyłącznie do drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektów od strony ulic Radosnej i Komandorskiej;
- 4) dla przeznaczeń terenu obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 18 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 55 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 7,2;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) wyznacza się obszar tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania tożsamy z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) na obszarze, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu do 31 grudnia 2032 r. w formie placu targowego;
- 3) dla tymczasowego zagospodarowania w formie placu targowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nie obowiązują ustalenia ust. 2,
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m,
 - c) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%,

- d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 40% powierzchni tej strefy.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Komandorskiej;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń parkowa;
- 2) skwery;
- 3) terenowe urządzenia sportowe;
- 4) wody powierzchniowe;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) ciągi piesze;
- 7) ciągi pieszo-rowerowe;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej;

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

- 1) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) wyznacza się obszar tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania tożsamy z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) na obszarze, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu do 31 grudnia 2032 r. w formie placu targowego;
- 3) dla tymczasowego zagospodarowania w formie placu targowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nie obowiązują ustalenia ust. 2,
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m,
 - c) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%,
 - d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPL ustala się przeznaczenie:

- 1) plac;
- 2) ulice;
- 3) skwery;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) ulice dopuszcza się klasy co najwyżej dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 18,5 m;
- 4) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 4, obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji;
- 6) obowiązuje zielen;
- 7) obowiązuje szpaler drzew;
- 8) obowiązuje ciąg powiązanie pieszo-rowerowe ul. Komandorskiej z ul. Trwałą oraz ciągami na terenie 1U-MW.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Traci moc uchwała Nr LVIII/1493/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2639) na obszarze objętym planem.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

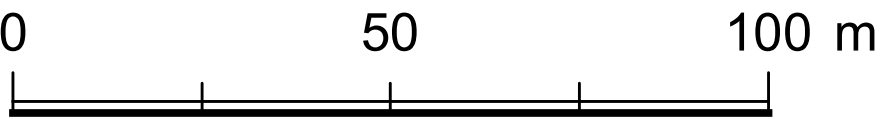
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC
WIELKIEJ, KOMANDORSKIEJ I TRWAŁEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



LEGENDA

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

linia rozgraniczająca tereny

1MW symbol terenu

granicą wydzielenia wewnętrznego

(A) symbol wydzielenia wewnętrznego

nieprzekraczalna linia zabudowy

obowiązująca linia zabudowy

obowiązująca ciągła linia zabudowy

miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

ow granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW

szpaler drzew

drzewo do zachowania

strefa zieleni

nawierzchnia do specjalnego opracowania

korytarz usytuowania ciągu pieszego

miejsce wskazania szerokości

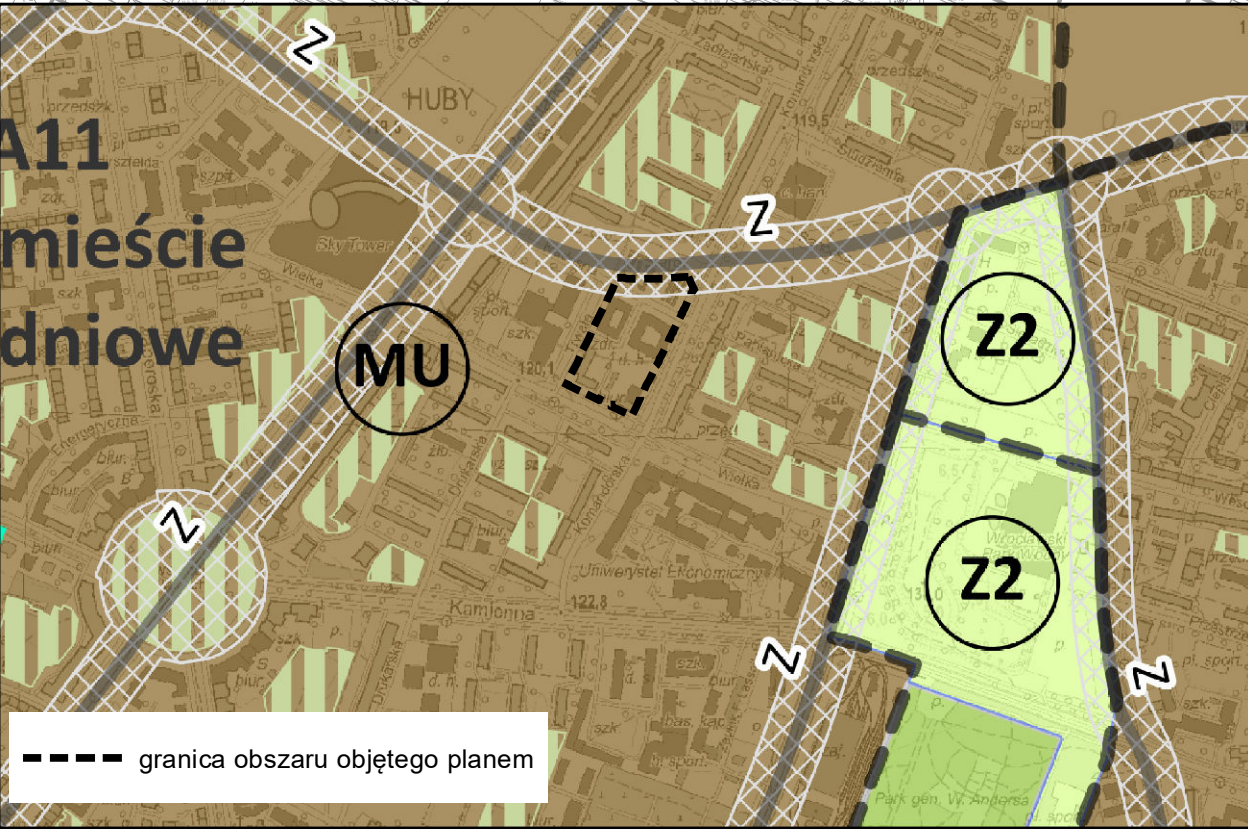
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

teren usług

teren zieleni

teren placów



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

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 Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej 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 Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu, wniesionych przez:

- 1) PPUH Komandor Sp. z o.o. pismem w dniu 26 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) objęcia terenów 1U i 1Z jednym obszarem o znaczeniu 3U-MW,
 - b) umożliwienia realizacji powyżej kondygnacji parteru innych funkcji poprzez dodanie do katalogu funkcji podstawowych: zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – dom studencki i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – obiekt hotelowy,
 - c) rezygnacji ze strefy zieleni,
 - d) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do poziomu 60%,
 - e) zwiększenia współczynnika intensywności do poziomu 1100%,
 - f) rezygnacji z zapisu o najniższym punkcie pokrycia dachu,
 - g) wskazania, że na nieruchomości obowiązuje podziemny garaż na minimum 25 samochodów, ale ze wskazaniem, że na terenie tym nie obowiązują zapisy ogólne o minimalnych ilościach miejsc parkingowych,
 - h) dopuszczenia skomunikowania pośrednio poprzez teren 1KDPL z ulicy Komandorskiej lub ulicy Trwałej z dopuszczeniem realizacji rampy na terenie 1KDPL,
 - i) umożliwienia obsługi tych terenów droga p.poż. zlokalizowaną na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1KDPL;
- 2) 3 osoby fizyczne pismem w dniu 29 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) wymiaru pionowego budynku w wydzieleniu wewnętrznym (A) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 18 m na terenie 1MW,
 - b) wymiaru pionowego budynku w wydzieleniu wewnętrznym (B) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 18 m na terenach 1U-MW i 2U-MW,
 - c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 43% dla terenów 1MW, 1U-MW, 2U-MW,
 - d) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1MW, 2U-MW,
 - e) nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu musi stanowić 60% powierzchni tej strefy, na terenie 1MW,
 - f) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 3 dla terenów 1MW, 1U-MW, 2U-MW,
 - g) uwzględnienia rozwiązań alternatywnych zawartych w Prognozie Oddziaływania na Środowisko;
- 3) 1 osobę fizyczną pismem nadanym w dniu 29 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) negatywnej oceny dopuszczenia zabudowy biurowej o wysokości 55 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U,
 - b) negatywnej oceny norm parkingowych oraz postulatu o co najmniej dwukrotne zwiększenie przyjętych wskaźników dla całego obszaru objętego projektem planu;

- 4) 1 osobę fizyczną pismem nadanym w dniu 29 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
- a) braku zgody z proponowanymi w projekcie planu rozwiązaniami, które związane są z zagrożeniem emisji dodatkowych zanieczyszczeń, negatywnym wpływem na środowisko, zwiększeniem intensywności zabudowy, zwężeniem pasa drogowego i jego wpływu na bezpieczeństwo oraz niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych,
 - b) zorganizowania konsultacji z mieszkańcami, spotkania w Radzie Osiedla;
- 5) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 29 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
- a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 55% dla terenu 1MW,
 - b) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 6,3 dla terenu 1MW,
 - c) wymiaru pionowego budynku poza wydzieleniami wewnętrznym (A) i (B) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 10 m na terenie 1U-MW,
 - d) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 50% dla terenu 1U-MW,
 - e) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 4,2 dla terenu 1U-MW;
- 6) 17 osób fizycznych pismami nadanymi w dniu 29 czerwca 2020 roku w zakresie dotyczącym:
- a) usunięcia z kategorii przeznaczeń terenu przeznaczenia obiekty hotelowe,
 - b) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej na 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - c) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla zamieszkiwania zbiorowego na 100 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych,
 - d) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla handlu wielkopowierzchniowego na 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) zmianę ilości wymaganych miejsc parkingowych dla obiektów hotelowych na 100 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych,
 - f) wykreślenia na terenie 2MW z przeznaczenia terenu funkcji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - g) wykreślenie na terenie 2U-MW z przeznaczenia terenu funkcji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - h) wymiaru pionowego budynku mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 24 m na terenie 2U-MW,
 - i) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 50% dla terenu 2U-MW,
 - j) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 7 w wydzieleniu wewnętrznym (A) dla terenu 2U-MW.

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.