



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 marca 2022 r.

Poz. 1185

UCHWAŁA NR XLIX/1304/22 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą nr XIII/330/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 307) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic terenów oraz ich stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;

- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu 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) ogród wertykalny – ściana lub część budynku pokryta roślinnością z wykorzystaniem gleby, podłoża nieorganicznego lub nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 4) 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;
- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 8) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 9) parking wbudowany – część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów lub rowerów;
- 10) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiającą równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 11) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 12) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia

melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;

- 13) 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;
- 14) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 16) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 17) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu;
- 18) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) symbol terenu;
- 3) linia rozgraniczająca tereny;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 6) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 7) symbol linii zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) strefa zieleni;
- 10) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 11) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;
- 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.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 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 małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;

- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 17) 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;
- 18) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 19) obiekty do parkowania;
- 20) skwery;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) ulice;
- 24) place;
- 25) ciągi piesze;
- 26) ciągi pieszo-rowerowe;
- 27) stacje transformatorowe;
- 28) stacje gazowe;
- 29) 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;
- 30) 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 następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu – obiekty infrastruktury technicznej, grupa obejmuje kategorie:

- 1) stacje transformatorowe;
- 2) stacje gazowe;
- 3) obiekty infrastruktury wodociągowej;
- 4) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka – nie dopuszcza się dyskotek, kasyn i salonów gier;
- 2) edukacja – nie dopuszcza się szkół.

§ 6. 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) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub obiekty wbudowane w budynek;
- 6) obiekty o wymiarze pionowym mierzonym od poziomu terenu do ich najwyższego punktu nie mniejszym niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze, a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze;
- 7) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze stanowiska archeologicznego nr 14, wskazanego na rysunku planu;
- 2) w strefie i na obszarze stanowiska, o których mowa w pkt 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. 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 50°.

§ 11. 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:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów hotelowych – 10 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
- 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) 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 handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla biur – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla uczelni wyższych – 10 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 8) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 lit. a i c, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) parkingi rowerowe zamknięte, o których mowa w pkt 8, dopuszcza się wyłącznie jako parkingi wbudowane.

§ 12. 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 lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 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;
- 7) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;
- 8) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;

- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków.

§ 13. Teren 1KDS ustala się jako obszar przeznaczony na cel publiczny.

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

- 1) 1MW-U na 3%;
- 2) 1KDS na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 5) gastronomia;
- 6) rozrywka;
- 7) obiekty upowszechniania kultury;
- 8) wystawy i ekspozycje;
- 9) pracownie artystyczne;
- 10) biura;
- 11) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 12) obiekty hotelowe;
- 13) usługi drobne;
- 14) poradnie medyczne;
- 15) pracownie medyczne;
- 16) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 17) edukacja;
- 18) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 19) obiekty do parkowania;
- 20) skwery;
- 21) terenowe urządzenia sportowe;
- 22) kryte urządzenia sportowe;
- 23) place;
- 24) ciągi piesze;
- 25) ciągi pieszo-rowerowe;
- 26) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, rozrywkę, usługi drobne, obiekty upowszechniania kultury i pracownie artystyczne;
- 4) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od rzędnej terenu 116,9 m n.p.m. do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 15 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A), wymiar pionowy budynku, mierzony od rzędnej terenu 116,9 m n.p.m. do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 55 m;
- 7) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, w tym również z góry, z zastrzeżeniem pkt 8, 9 i 10;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 9) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 7, na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 10) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 7, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 4 m;
- 11) na elewacjach urządzenia budowlane i techniczne, nie będące instalacjami odgromowymi, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku, nie wystające poza płaszczyznę elewacji, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 11, obowiązuje obudowa estetyczna, nie wystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 1, obowiązuje wyłącznie w świetle pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 15) na powierzchni elewacji, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1, obowiązuje przezroczyste przeszklenie na co najmniej 50% elewacji;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 2, obowiązuje wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, lecz nie mniej niż 7 m powyżej poziomu terenu;
- 17) na powierzchni elewacji wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3, obowiązuje zieleń w formie ogrodu wertykalnego na co najmniej 40% elewacji;
- 18) poza wydzieleniem wewnętrznym (A), na co najmniej 40% powierzchni dachów, obowiązuje zieleń w formie zielonego dachu;
- 19) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania elewacji;
- 20) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony Mostu Warszawskiego i Kanału Miejskiego;
- 21) obowiązuje taras widokowy od strony Kanału Miejskiego;

- 22) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;
- 23) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 6;
- 24) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 25) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 26) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 27) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 90% powierzchni strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni strefy,
 - c) nie dopuszcza się obiektów do parkowania;
- 28) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 29 i 30;
- 29) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 28:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób z niepełnosprawnością,
 - c) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;
- 30) w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 28, zakazuje się podziemnych części obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia technicznego;
- 31) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje:
 - a) ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 4 m, łączący teren 1KDS z ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż Kanału Miejskiego oraz ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż zabudowy po północno-wschodniej stronie, poza obszarem planu,
 - b) przestrzeń współdzielona,
 - c) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób z niepełnosprawnością.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Stefana Jaracza usytuowanej poza obszarem planu, przez teren 1KDS.

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

- 1) ulice;
- 2) place;
- 3) ciągi piesze;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) ulicę dopuszcza się co najwyżej 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 6 m;

- 3) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 3:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób z niepełnosprawnością;
- 5) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 6) obowiązuje niezbędny dojazd do terenu 1MW-U;
- 7) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §12 pkt 6.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc uchwała nr XII/256/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 217, poz. 3119 oraz z 2021 r. poz. 1723) na obszarze objętym planem.

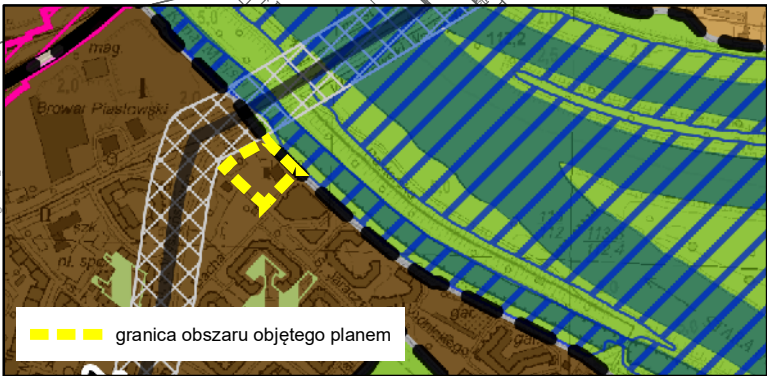
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia:
Sergiusz Kmiecik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY STEFANA JARACZA I MOSTU WARSZAWSKIEGO
WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



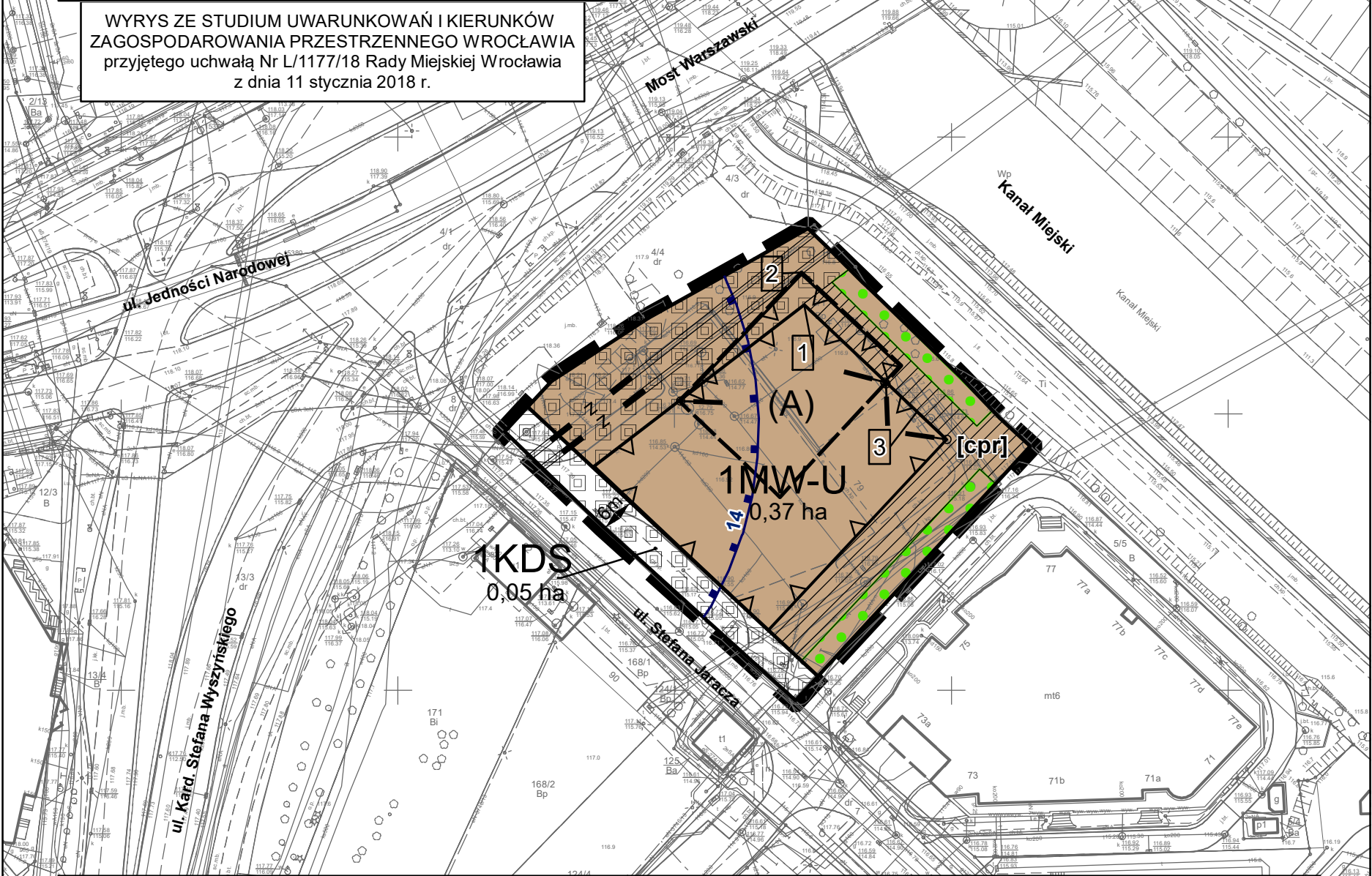
SKALA 1:1 000

0 50 100 m

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKiKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 2.09.2021 r.
Nr Lic. ZGKiKM.TM.6642.3178.2021.0264.P



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



LEGENDA

granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1MW-U symbol terenu

0,37 ha powierzchnia terenu

linia rozgraniczająca tereny

nieprzekraczalna linia zabudowy

granica wydzielenia wewnętrznego

(A) symbol wydzielenia wewnętrznego

1 symbol linii zabudowy

! miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

strefa zieleni

nawierzchnia do specjalnego opracowania

[cpr] korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego

miejsce wskazania szerokości

Z kolektor kanalizacyjny

granica stanowiska archeologicznego

MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

KDS teren ulic

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIX/1304/22
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 24 lutego 2022 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego 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 poz. 5).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLIX/1304/22
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 24 lutego 2022 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 ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 21 października 2021 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) zmiany przebiegu północno-zachodniej, północno-wschodniej i południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) określenia rzędnych terenu z dokładnością do 0,01 m jako poziomu 0 dla wszelkiego zagospodarowania całego obszaru planu, z ewentualnym określeniem miejsc lub wyjątków uprawniających do jej niestosowania,
 - c) wprowadzenia następujących zapisów odnośnie kształtowania zabudowy:
 - balkony i wykusze – od strony sąsiedniego budynku wielorodzinnego wyłącznie w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy; z pozostałych stron – wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji, lecz nie mniej niż 7 m nad poziomem terenu,
 - loggie – wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej,
 - zakaz projektowania schodów i pochylni do budynku,
 - obowiązek realizacji gzymsu o szerokości co najmniej 0,5 metra między pierwszą a drugą kondygnacją nadziemną,
 - zadaszenia nad wejściami do budynków – wyłącznie w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) uzupełnienia definicji zielonego dachu o jeden z dwóch proponowanych wariantów rozszerzeń zapisów: „[...] która na co najmniej 50% powierzchni ma grubość nie mniejszą niż 0,3 m” lub „[...] i stały rozwój, która na co najmniej 50% powierzchni ma grubość nie mniejszą niż 0,3 m”,
 - e) zmiany treści ustalenia dotyczącego obiektów infrastruktury technicznej na „Obiekty infrastruktury technicznej i miejsca gromadzenia odpadów dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub obiekty wbudowane w budynek, przy czym wejścia do tych obiektów na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie z wnętrza budynku.”,
 - f) dodania zapisu dotyczącego minimalnej ilości miejsc postojowych dla przeznaczenia „obiekty zamieszkiwania zbiorowego”,
 - g) nieczezwolenia na pełną dowolność w odprowadzeniu jaka część wód opadowych i roztopowych zostanie zagospodarowana w miejscu opadu,
 - h) zawężenia zakresu przeznaczeń dopuszczonych w granicach terenu o symbolu 1MW-U,
 - i) wykreślenia dla terenu 1MW-U przeznaczenia handel małopowierzchniowy B lub dodania następujących zapisów dotyczących jego realizacji:
 - przedzielenie stref wejściowych zielenią w formie krzewów i bylin jako kompozycji ogrodowej (w glebie lub – jeżeli kolektor kanalizacyjny to uniemożliwia – w inny sposób),
 - zlokalizowanie strefy dostaw wyłącznie od strony terenu 1KDS, przy czym:

- strefa niewidoczna lub o ograniczonej widoczności z terenu 1KDS poprzez nakaz albo jej wyznaczenia w rzucie pionowym budynku i zamykania bramą, albo wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, co najmniej na pierwszej kondygnacji nadziemnej, od nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie mniej niż 10 m,
 - strefa o szerokości nie większej niż 10 metrów,
 - strefa w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od nawierzchni specjalnego opracowania i korytarza ciągu pieszo-rowerowego od strony południowo-wschodniej,
 - strefa nie może być widoczna z ww. nawierzchni i korytarza,
 - zakaz składowania i magazynowania poza budynkiem (nie dotyczy wariantu z zamykaną bramą),
- j) zakaz realizacji przeznaczenia handel małopowierzchniowy B od strony Kanału Miejskiego oraz strony południowo-wschodniej, od strony ulicy Jedności Narodowej – na długości nie większej niż 50% budynku, całkowita powierzchnia przeznaczenia nie większa niż 500 m²,
- k) dopuszczenia w obrębie terenu 1MW-U przeznaczenia biura wyłącznie od strony terenu 1KDS, z wymogiem stosowania okien z szybami o współczynniku przepuszczalności światła nie mniejszym niż 50% obrębie tego przeznaczenia,
- l) wykreślenia przeznaczenia terenu obiekty opieki nad dzieckiem,
- m) wprowadzenia, w obrębie terenu 1MW-U, zakazu miejsc postojowych dla samochodów lub dopuszczenia ich wyłącznie poza pasem zabudowy o szerokości 10 metrów, mierzonym od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany tej zabudowy,
- n) dopuszczenia, w obrębie wydzielenia wewnętrznego (A) lub całej pierwszej kondygnacji nadziemnej, przeznaczenia produkcja drobna,
- o) wprowadzenia, dla pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, następujących ograniczeń powierzchni:
- powierzchnia użytkowa danego przeznaczenia, poza handlem małopowierzchniowym B nie większa niż 400 m²,
 - rozrywka i zakłady lecznicze dla zwierząt – nie większa niż 100 m²,
 - poradnie medyczne, produkcja drobna i usługi drobne – nie większa niż 200 m²,
- p) wprowadzenia zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej w formie galeriowej,
- q) wprowadzenia, dla obszaru 1MW-U, ustaleń nie dopuszczających:
- przeznaczenia rozrywka – powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - obiektów usług pogrzebowych,
- r) wprowadzenia jednego ze wskazanych ustaleń dotyczących wysokości budynku:
- powyżej rzędnej terenu 141,9 m n.p.m. liczba kondygnacji nie może być większa niż 8,
 - w wydzieleniu (A) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 15,
- s) wprowadzenia wymogu powtarzalnej kompozycji i wystroju elewacji powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej – z wyjątkiem najwyższej kondygnacji, balkonów, loggi i wykuszy,
- t) zwiększenia minimalnego wymiaru pionowego dominanty w wydzieleniu wewnętrznym (A) z 15 m do co najmniej 25 metrów,
- u) ograniczenie dopuszczalnej wysokości dominanty z 55 m do 40 m,
- v) dodania jednego z poniższych zapisów dotyczących elewacji:
- w wydzieleniu wewnętrznym (A) rzut pionowy wszystkich elewacji powyżej 25 m n.p.t. musi być co najmniej w 80% tożsamy lub równoległy z rzutem pionowych elewacji poniżej 25 m n.p.t.,

- w wydzieleniu wewnętrznym (A) rzut pionowy zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian budynku musi być co najmniej w 80% tożsamy na wszystkich kondygnacjach nadziemnych,
- w) ograniczenia, w obrębie wydzielenia wewnętrznego (A) dopuszczalnych przeznaczeń do hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dodaniem ustaleń:
- w wydzieleniu wewnętrznym (A) na najwyższej kondygnacji budynku obowiązuje gastronomia, przy czym powierzchnia użytkowa restauracji od strony Kanału Miejskiego nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - w wydzieleniu wewnętrznym (A) na dachu lub najwyższej kondygnacji budynku obowiązuje taras widokowy, przy czym jego powierzchnia od strony Kanału Miejskiego nie może być mniejsza niż 200 m²,
- x) dodania zielonego dachu do tarasu,
- y) wprowadzenia następujących ustaleń dotyczących kształtowania elewacji dominanty:
- określenia wyłącznie dopuszczalnych okładzin elewacyjnych, np. ze zbioru: ceramika, drewno naturalne, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, miedź, tytan i cynk – przy czym jeden z nich musi pokryć co najmniej 50% elewacji,
 - określenia wyłącznie dopuszczalnych kolorów elewacji, np. korzystając z systemu oznaczania kolorów RAL lub NCS z zastrzeżeniem pokrycia jednym z nich co najmniej 70% powierzchni oraz zastosowania nie więcej niż trzech kolorów o udziale w pokryciu przeznaczającym 5%,
 - określenia minimalnego udziału okien w elewacji kondygnacji nadziemnych jako 50%, z zastrzeżeniem zastosowania szkła o współczynniku przepuszczalności światła nie niższym niż 50%,
- z) wykreślenia sformułowania „brak potrzeby takich regulacji” (§1 ust. 2 pkt 12),
- za) dla zabudowy bez dominanty – do 25 m – w zakresie podwyższenia minimalnej wysokości budynku z 15 do 20 metrów, w szczególności od strony terenu 1KDS i ulicy Jedności Narodowej – jeśli konieczne jest zachowanie wysokości 15 m, dopuszczenie wyłącznie od strony sąsiedniego budynku wielorodzinnego,
- zb) wprowadzenia następujących wymagań dotyczących przeznaczenia powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej:
- zakaz lokalizowania biur od strony południowo-wschodniej oraz terenu 1KDS,
 - zakaz funkcji zamieszkania zbiorowego, obiektów hotelowych innych niż hotele, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od strony ulicy Jedności Narodowej,
 - dopuszczenie wyłącznie hoteli i zabudowy mieszkaniowej od strony Kanału Miejskiego,
- zc) wprowadzenia następujących wymagań odnośnie kształtowania elewacji zabudowy bez dominanty:
- określenia wyłącznie dopuszczalnych okładzin elewacyjnych, np. ze zbioru: ceramika, drewno naturalne, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, miedź, tytan i cynk – przy zachowaniu pokrycia co najmniej 70% powierzchni elewacji (wyłączając powierzchnię okien) jednym z tych materiałów,
 - określenia wyłącznie dopuszczalnych kolorów elewacji, np. korzystając z systemu oznaczania kolorów RAL lub NCS, z zastrzeżeniem pokrycia jednym z nich co najmniej 70% powierzchni oraz zastosowania nie więcej niż trzech kolorów o udziale w pokryciu przeznaczającym 5%,
 - określenia minimalnego udziału okien w elewacji jako 40%, z zastrzeżeniem zastosowania szkła o współczynniku przepuszczalności światła nie niższym niż 50%,
- zd) ustalenia dla pierwszej kondygnacji nadziemnej zabudowy bez dominanty: wysokości nie mniejszej niż 4 m w świetle oraz obowiązywania okien na co najmniej 70% powierzchni elewacji - ze szkłem o współczynniku przepuszczalności światła nie niższym niż 60% na co najmniej 80% powierzchni okien,

- ze) ewentualnego dopuszczenia, dla zabudowy bez dominanty, tynku jako materiału elewacji – wyłącznie na ścianie z ogrodem wertykalnym i na powierzchni umożliwiającej realizację wskazanej w projekcie planu minimalnej powierzchni tego ogrodu,
- zf) zmniejszenia dopuszczalnego wymiaru pionowego obudowy estetycznej do 3 m,
- zg) niedopuszczenia obudowy estetycznej o wysokości 4 m na budynku o wysokości 15 m, np. od strony eksponowanej (ulica Jedności Narodowej, Kanał Miejski),
- zh) zakazania urządzeń i instalacji na dachach od strony ulicy Jedności Narodowej i Kanału Miejskiego,
- zi) nałożenia obowiązku wkomponowania instalacji i urządzeń lokalizowanych na dachach w obecny w projekcie planu zielony dach,
- zj) dodanie ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego (A) – niedopuszczenia urządzeń i instalacji na dachu w pasie o szerokości 5 metrów od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku, jeśli wymiar pionowy budynku w tym pasie, mierzony od rzędnej terenu 116,90 m n.p.m. do najniższego punktu pokrycia dachu, jest mniejszy niż 20 m,
- zk) zastąpienia pojęcia „obudowa estetyczna” pojęciem wskazującym na możliwość wykorzystania obudowy jako konstrukcji wsporczej dla roślinności,
- zl) wprowadzenia minimalnego współczynnika przepuszczalności światła dla obowiązujących w projekcie planu przeszkleń elewacji na powierzchni wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną symbolem 1, wraz z rozważeniem nałożenia obowiązku stosowania szkła bezbarwnego,
- zm) skrócenia zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2, obowiązującej powyżej drugiej kondygnacji z obecnych 6 m do 3-4 metrów lub zakazania realizacji konstrukcji (filarów) podpierających wyższe kondygnacje w obrębie wspomnianych linii,
- zn) uzupełnienia zapisu dotyczącego ogrodu wertykalnego wyznaczonego w projekcie planu na powierzchni elewacji wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną symbolem 3, o wymóg zastosowania w jego składzie co najmniej 30 gatunków lub odmian roślin,
- zo) rozważenia dodania zapisu nie pozwalającego na włączenie powierzchni zielonych dachów do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- zp) doprecyzowania ustalenia dotyczącego szczególnych wymagań architektonicznych w zakresie kształtowania elewacji,
- zq) zmiany treści ustalenia „obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony Mostu Warszawskiego i Kanału Miejskiego” na „(...) od strony ulicy Jedności Narodowej i Kanału Miejskiego”,
- zr) wyodrębnienia wartości wskaźnika intensywności zabudowy – dla dominanty (powyżej 25 m n.p.t.) i dla pozostałej części budynku,
- zs) zmiany ustalenia „zielen wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej” – zastąpienia miernika procentowego liczbowym przedziałem wymaganych drzew (od-do) i rozważenia określenia minimalnej wysokości drzew, lecz nie mniej niż 5 metrów,
- zt) niejednoznaczności zastosowania przecinka w sformułowaniu „[...] zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych [...]”,
- zu) wprowadzenia dla stref zieleni zapisu: kompozycja ogrodowa z roślin o wysokości nie mniejszej niż 0,4 m, w tym krzewy i byliny zimozielone musi stanowić co najmniej 20% powierzchni strefy,
- zv) dla strefy zieleni od strony Kanału Miejskiego: dopuszczenia zmniejszenia wymaganej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 90% do 80% – wyłącznie na potrzeby ogródka gastronomicznego przynależnego do lokalu o przeznaczeniu gastronomia lub handel detaliczny małopowierzchniowy A, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony Kanału Miejskiego,
- zw) wprowadzenia następujących ustaleń dotyczących parkingu podziemnego:
 - zakaz central wentylacyjnych i innych nadziemnych elementów parkingu podziemnego poza obrysem budynku,

- zakaz obniżenia poziomu terenu na potrzeby zjazdu do parkingu poza obrysem budynku,
- dojazd do parkingu możliwy wyłącznie poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu 1KDS,
- zx) zagospodarowania nawierzchni do specjalnego opracowania poprzez wprowadzenie jednego z proponowanych wariantów skweru wraz z wprowadzeniem definicji:
 - z kompozycją ogrodową z roślinami wysokości nie mniejszej niż 0,4 m, w tym krzewy i byliny zimozielone na co najmniej 30% powierzchni tej nawierzchni,
 - terenu urzeźbionego o nowej minimalnej i maksymalnej rzędnej terenu,
- zy) wyznaczenia w obrębie nawierzchni do specjalnego opracowania lokalizacji fontanny lub rzeźby, zamiennie z wprowadzeniem zapisu obligującego do ulokowania jej na ww. skwerze,
- zz) wydania polecenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa o uwzględnienie w opracowywanym projekcie tzw. uchwały krajobrazowej wyznaczenia lokalizacji fontanny lub rzeźby albo wyznaczenie w planie innego obiektu o podobnym charakterze (akcent przestrzenny) na obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania,
- zza) wyznaczenia w obrębie nawierzchni do specjalnego opracowania placu, zamiennie z wprowadzeniem zapisu obligującego do utworzenia w jej obrębie placu o określonej minimalnej powierzchni,
- zzb) wykonania analizy zagospodarowania placu od strony ulicy Jedności Narodowej poza granicami opracowywanego planu miejscowego,
- zzc) wprowadzenia jednej z następujących regulacji dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy (długość 48 m) od strony ulicy Jedności Narodowej:
 - linii obowiązującej na długości co najmniej 35 m, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany,
 - linii obowiązującej na całej długości obecnej linii nieprzekraczalnej, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, z wymogiem realizacji co najmniej 35 metrów ściany zewnętrznej,
 - linii nieprzekraczalnej, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, obowiązku realizacji co najmniej 35 metrów ściany zewnętrznej,
- zzd) przywrócenia obiektu szczególnego ujętego w dotychczas obowiązującym planie w sąsiedztwie terenu 1KDS lub wprowadzenie go na terenie 1KDS,
- zze) wprowadzenia ustalenia: w świetle drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej od strony ulicy Jedności Narodowej obowiązuje akcent architektoniczny wyróżniający się formą i materiałem,
- zzf) wprowadzenia ustalenia: na powierzchni elewacji od strony ulicy Jedności Narodowej obowiązuje zieleń w formie ogrodu wertykalnego o szerokości nie mniejszej niż 5 m i powierzchni nie mniejszej niż 100 m², przy czym bez uwzględniania elewacji powyżej 25 m n.p.t.,
- zzg) zastąpienia wytyczonego wzdłuż Kanału Miejskiego ciągu pieszo-rowerowego ciągiem pieszym,
- zzh) określenia terenu ciągu pieszo-rowerowego jako obszaru nawierzchni do specjalnego opracowania,
- zzi) nałożenia obowiązku zapewnienia wejść do co najmniej czterech lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony Kanału,
- zzj) zastąpienie ustalenia „(...) oraz ciągiem pieszym wzdłuż zabudowy po północno-wschodniej stronie poza obszarem planu” zapisem „oraz ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż północno-wschodniej strony zabudowy graniczącej od południowego wschodu z obszarem planu”,
- zzk) wprowadzenia ustalenia: w świetle drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej od strony Kanału Miejskiego obowiązuje akcent architektoniczny wyróżniający się formą i materiałem,
- zzl) rozważenia wycofania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowo-wschodniej – celem poszerzenia pasa zieleni z obecnych 3,7 m do ok. 8 m,

zzm) wprowadzenia ustaleń w scenariuszu dopuszczenia miejsc postojowych dla samochodów w przypadku wycofania ściany zewnętrznej budynku w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy w powstałej przestrzeni:

- od strony ulicy Jedności Narodowej oraz południowo-wschodniej: dopuszcza się parking terenowy otwarty w przestrzeni objętej równoległym wycofaniem od nieprzekraczalnej linii zabudowy zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany co najmniej na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku, przy czym obowiązują naprzemiennie co najwyżej dwa miejsca postojowe oraz drzewo w glebie, z nawierzchnią przepuszczalną zapewniającą naturalną vegetację, infiltrację wód opadowych i stały przyrost w promieniu co najmniej 1,5 m od jego pnia,
- od strony Kanału Miejskiego nie dopuszczenie miejsc postojowych dla samochodów,
- od strony terenu 1KDS:
 - skorelowanie z ustaleniami dla terenu 1KDS oraz ze strefą dostaw dla przeznaczenia terenu handel detaliczny małopowierzchniowy B,
 - wyłącznie równoległe, wszystkie kondygnacje nadziemne, z góry określony zasięg (np. nie mniej niż 5 m i nie więcej niż 10 m),
 - szpaler drzew na całej długości wycofania,
 - albo nie dopuszczenie miejsc postojowych dla samochodów,

zzn) rozważenia zakazania ruchu samochodowego od strony Kanału Miejskiego oraz nałożenia obowiązku ciągłości ogrodu wertykalnego z zielonym dachem,

zzo) wątpliwości poprawności zapisu „obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4”,

zzp) dodania do zapisu „obowiązuje niezbędny dojazd do terenu 1MW-U” warunek „wyłącznie w świetle nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 1KDS”,

zzq) dodanie do ustalenia „obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §12 pkt. 6” o minimalną powierzchnię wspomnianej zieleni,

zzr) wykonania, w przypadku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, analizy wpływu planowanej dominanty na krajobraz obszaru śródmiejskiego oraz wizualizacji dopuszczalnych jej form,

zzs) stwierdzenia nieprawdziwości zapisów znajdujących się na stronie 19 prognozy oddziaływania na środowisko i dotyczących:

- obowiązku zagospodarowania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią,
- obowiązku zachowania wybranych zadrzewień i założeń zieleni,

w stosunku do zapisów w projekcie planu;

2) osobę fizyczną pismem w dniu 25 października 2021 roku w sprawie dotyczącej uwzględnienia w treści planu zmiany osnowy wysokościowej, wynikającej ze zmiany układu odniesienia z KRONSTADT na AMSTERDAM w par. 15 ust.3 lit. 5) i 6) na 116,95 (uprzednio 116,80).

Załącznik nr 4
do uchwały nr XLIX/1304/22
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 24 lutego 2022 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.

Załącznik nr 5

do uchwały nr XLIX/1304/22

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę