



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 28 września 2020 r.

Poz. 5255

### UCHWAŁA NR XXVI/725/20 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 17 września 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 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) 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 zagłady 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 budowlane; 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, należąca 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 budowlanej 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 budowlanej, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ale nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, 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) zielen 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 cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 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 zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) 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 zieleń 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- e) dla gastronomii i rozrywki – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla biur – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 roślinność, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wielorodzinną 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 roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy;
- 12) na co najmniej 15% powierzchni dachów, obowiązuje zielenie 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 wielorodzinna 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 zieleń 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 m<sup>2</sup>;
- 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 vegetację, 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) zielen 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 zieleń;
- 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia:  
**Bartłomiej Ciążyński**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/725/20  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 września 2020 r.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100 m



## LEGENDA

— ow — granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, 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

— granica 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

[cp] korytarz usytuowania ciągu pieszego

↑↓ miejsce wskazania szerokości

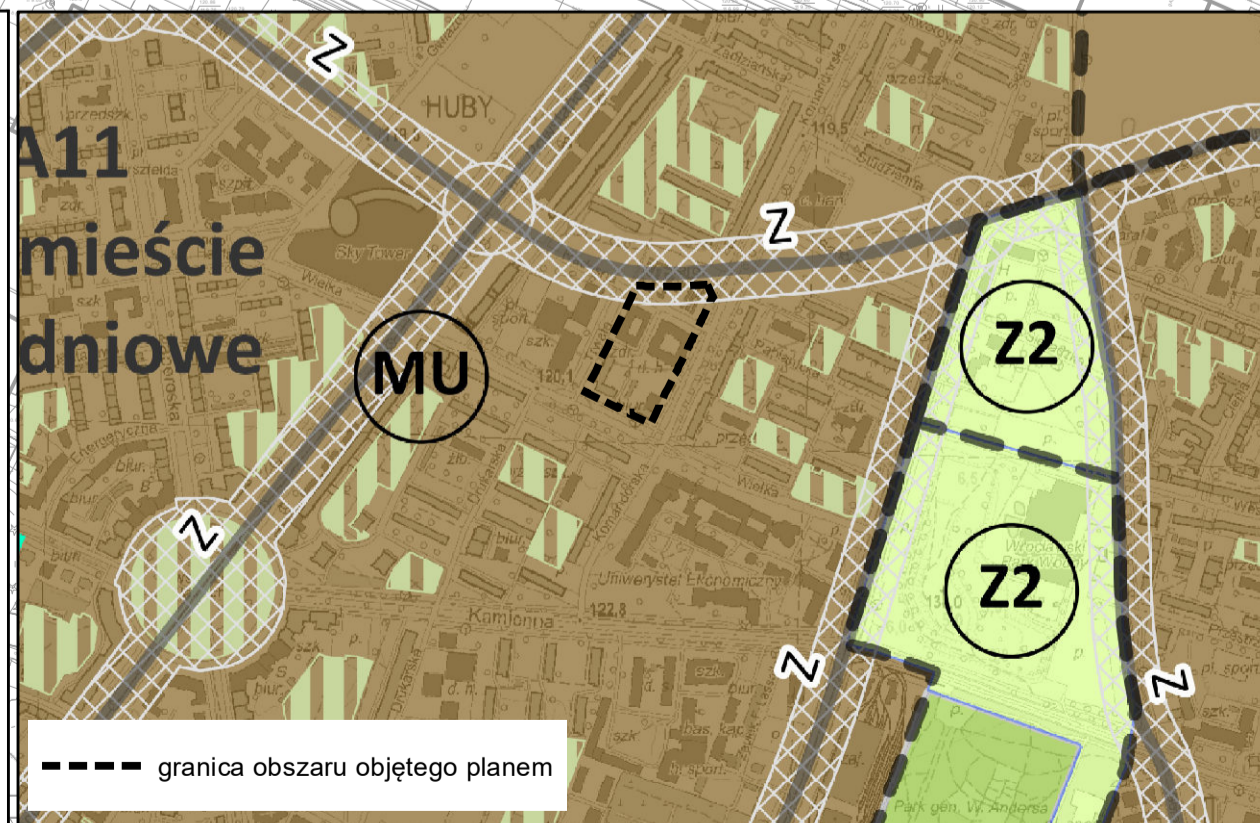
MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

U-MW teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

U teren usług

Z teren zieleni

KDPL teren placów



WYRYS ZE STUDYUM 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 XXVI/725/20  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 września 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 XXVI/725/20  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 września 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 vegetację, 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 m<sup>2</sup> 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 XXVI/725/20  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 września 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.