



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 grudnia 2017 r.

Poz. 5026

### UCHWAŁA NR XLVIII/1148/17 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 23 listopada 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mariana Morelowskiego, Karmelkowej i Jerzego Kowalskiego we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr XIII/247/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mariana Morelowskiego, Karmelkowej i Jerzego Kowalskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r. poz. 222), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mariana Morelowskiego, Karmelkowej i Jerzego Kowalskiego 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 dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 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;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obiekt szczególnie – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 4) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli 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 budowli, 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 i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 8) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;

- 9) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 11) 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;
- 12) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 13) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 14) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 15) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzielen wewnątrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnątrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy;
- 10) obiekt szczególny;
- 11) szpalery drzew;
- 12) strefy zieleni;
- 13) nawierzchnie do specjalnego opracowania;
- 14) miejsca 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 jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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, przygotowaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem 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;
- 9) 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;
- 10) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) 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;
- 12) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 14) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 15) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) obiekty do parkowania;
- 17) 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;
- 18) zielen parkowa;
- 19) skwery;
- 20) place zabaw;
- 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) 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;
- 24) ulice;
- 25) drogi wewnętrzne;
- 26) ciągi piesze;
- 27) ciągi pieszo-rowerowe;
- 28) stacje transformatorowe;
- 29) stacje gazowe;
- 30) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 31) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi towarzyszące – grupa obejmuje kategorie:
  - a) pracownie artystyczne,
  - b) biura,
  - c) usługi drobne,
  - d) poradnie medyczne,
  - e) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - f) edukacja,
  - g) obiekty kształcenia dodatkowego,

- h) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 2) infrastruktura drogowa - grupa obejmuje kategorie:
    - a) obiekty do parkowania,
    - b) ciągi piesze,
    - c) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 3) 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. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także inne obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska Wrocław-Strachowice wskazanej na rysunku planu;
- 2) w zasięgu, o którym mowa w pkt 1, obowiązują ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej usytuowanych poza terenem oznaczonym symbolem 1E nie obowiązują ustalenia dla terenów, zawarte w rozdziale 3, dotyczące:
  - a) wartości wskaźnika intensywności zabudowy,
  - b) obudowy estetycznej,
  - c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) 1MW-U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) IUO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarach:
  - a) stanowiska archeologicznego nr 223, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 187/287/Arch/1969 z dnia 30.12.1969 r., wskazanego na rysunku planu,
  - b) stanowiska archeologicznego nr 359, wskazanego na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Wyznacza się granice terenów 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:
  - a) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 420 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 320 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, w zabudowie bliźniaczej i mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) 8 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - c) 2 m dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

**§ 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 jednorodzinnej:
    - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów upowszechniania kultury i obiektów pomocy społecznej – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla biur i poradni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
  - h) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - i) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 1,5 miejsca postojowego na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 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) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit. f, h oraz i, nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
  - 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej;
  - 8) 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 handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) dla gastronomii i obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla obiektów hotelowych – 7 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
    - f) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
    - g) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - 9) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 8, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie przyległych dróg wewnętrznych;
  - 10) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 lit. a, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych,
  - 11) parkingi rowerowe zamknięte dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane.

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

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;



3) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych 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.

**§ 13.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

**§ 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MW, 1MW-U, 1UO, 1US, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW na 3%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia dla terenów

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące, w ramach przeznaczenia poradnie medyczne, dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 420 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,6;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów: 1KDW, 2KDW i ulicy Jerzego Kowalskiego usytuowanej poza obszarem objętym planem.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące, w ramach przeznaczenia poradnie medyczne, dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące i w zabudowie szeregowej;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 750 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 320 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 7) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 8) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,8;
- 10) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDW.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące, w ramach przeznaczenia poradnie medyczne, dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,5;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów: 2KDD, 4KDD, 3KDW i ulicy Jerzego Kowalskiego usytuowanej poza obszarem planu.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące, w ramach przeznaczenia poradnie medyczne, dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>;

- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,5;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów: 2KDD, 3KDD i 4KDW.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące, w ramach przeznaczenia poradnie medyczne, dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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

- 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,5;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów: 2KDD, 5KDW i 6KDW.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) skwery;
- 3) place zabaw;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) w każdym z obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, powierzchnia zabudowy zajęta przez nadziemne części budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie może być większa niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 80% tej powierzchni należy zrealizować w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) w strefie zieleni co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić zieleń wysoka.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 5KDW.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 5) obiekty hotelowe;
- 6) produkcja drobna;
- 7) skwery;
- 8) place zabaw;
- 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) produkcję drobną dopuszcza się wyłącznie o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) w budynkach usytuowanych na obowiązującej ciągłej linii zabudowy zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu ulicy Karmelkowej przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;
- 4) w budynkach, o których mowa w pkt 2, w stosunku do lokali usługowych zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej, obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony ulicy Karmelkowej;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3;

- 6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
  - 7) odległość między budynkami nie może być mniejsza niż 22 m;
  - 8) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 9) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
  - 10) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
  - 11) ustalenie pkt 9 nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
  - 12) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na obszarze wskazanym na rysunku planu;
  - 13) na obszarze, o którym mowa w pkt 12:
    - a) obowiązują szczególne wymagania w zakresie zagospodarowania nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia,
    - b) obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe ulicy Karmelkowej i terenu 2KDD,
    - c) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
  - 14) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie:
    - a) skwery, które muszą stanowić co najmniej 80% powierzchni wydzielenia wewnętrznego (A),
    - b) obiekt szczególnie wskazany na rysunku planu;
  - 15) obowiązuje staranne urządzenie elementów małej architektury, w tym oświetlenia i posadzki;
  - 16) zakazuje się grodzienia;
  - 17) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
  - 18) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,9;
  - 19) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
  - 20) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 80% tej powierzchni należy zrealizować w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 21;
  - 21) w strefie zieleni co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić zieleń wysoka.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów: 3KDD, 6KDW oraz od ulicy Karmelkowej usytuowanej poza obszarem planu.

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

- 1) edukacja;
- 2) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 3) skwery;
- 4) place zabaw;
- 5) infrastruktura drogowa;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
- 3) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 4) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 3 mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 5) ustalenie pkt 3 nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 6) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 7) od strony terenu IKDD obowiązuje staranne urządzenie elementów małej architektury, w tym oświetlenia i posadzki;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,8;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów IKDD i 4KDD.

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

- 1) kryte urządzenia sportowe;
- 2) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) place zabaw;
- 4) skwery;
- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 6) gastronomia;
- 7) infrastruktura drogowa;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 5) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4 mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 6) ustalenie pkt 4 nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 7) obowiązują szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 8) od strony terenu IKDD obowiązuje staranne urządzenie elementów małej architektury, w tym oświetlenia i posadzki;

- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,8;
- 10) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDD i 2KDD.

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

- 1) skwery;
- 2) zieleń parkowa;
- 3) wody powierzchniowe;
- 4) place zabaw;
- 5) terenowe urządzenia sportowe;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 2) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi terenowe otwarte o nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 6 m, łączący ulicę Mariana Morelowskiego z terenem 2KDD;
- 4) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 5) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić zieleń wysoka.

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

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

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 6 m, łączący teren 2KDD z ulicą Kupiecką;
- 2) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;



- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) na terenie nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §11 pkt 8 lit. g;
- 6) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi dla rowerów.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie – stacje transformatorowe.

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

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 3 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,8;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD.

**§ 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie - ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 7,7 m;
- 3) obowiązuje chodnik.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się przeznaczenie - ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD ustala się przeznaczenie - ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m;

3) obowiązują obustronne chodniki.

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

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

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) obowiązują szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDW ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 2) obowiązują szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) ciągi piesze;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) zieleń;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4.**

##### Przepisy końcowe

**§ 34.** Traci moc uchwała nr XXV/2105/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju OPORÓW II – część „A” (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 208, poz. 3285, z 2010 r. Nr 242, poz. 4093 oraz z 2014 r. poz. 4443) na obszarze objętym planem.

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

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:  
*D. Galant*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/1148/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 23 listopada 2017 r.

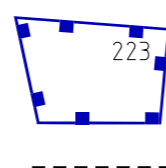
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC MARIANA MORELOWSKIEGO, KARMELKOWEJ I JERZEGO KOWALSKIEGO WE WROCŁAWIU

RYSUNEK PLANU



**LEGENDA**

- Granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Linie rozgraniczające tereny
- MN Symbole terenów
- Granice wydzielen wewnątrznych
- (A) Symbole wydzielen wewnątrznych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące ciągle linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- Miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy
- Obiekt szczególny
- Szpalery drzew
- Strefy zieleni
- Nawierzchnie do specjalnego opracowania
- Miejsca wskazania szerokości
- 0.72 ha Powierzchnia terenu

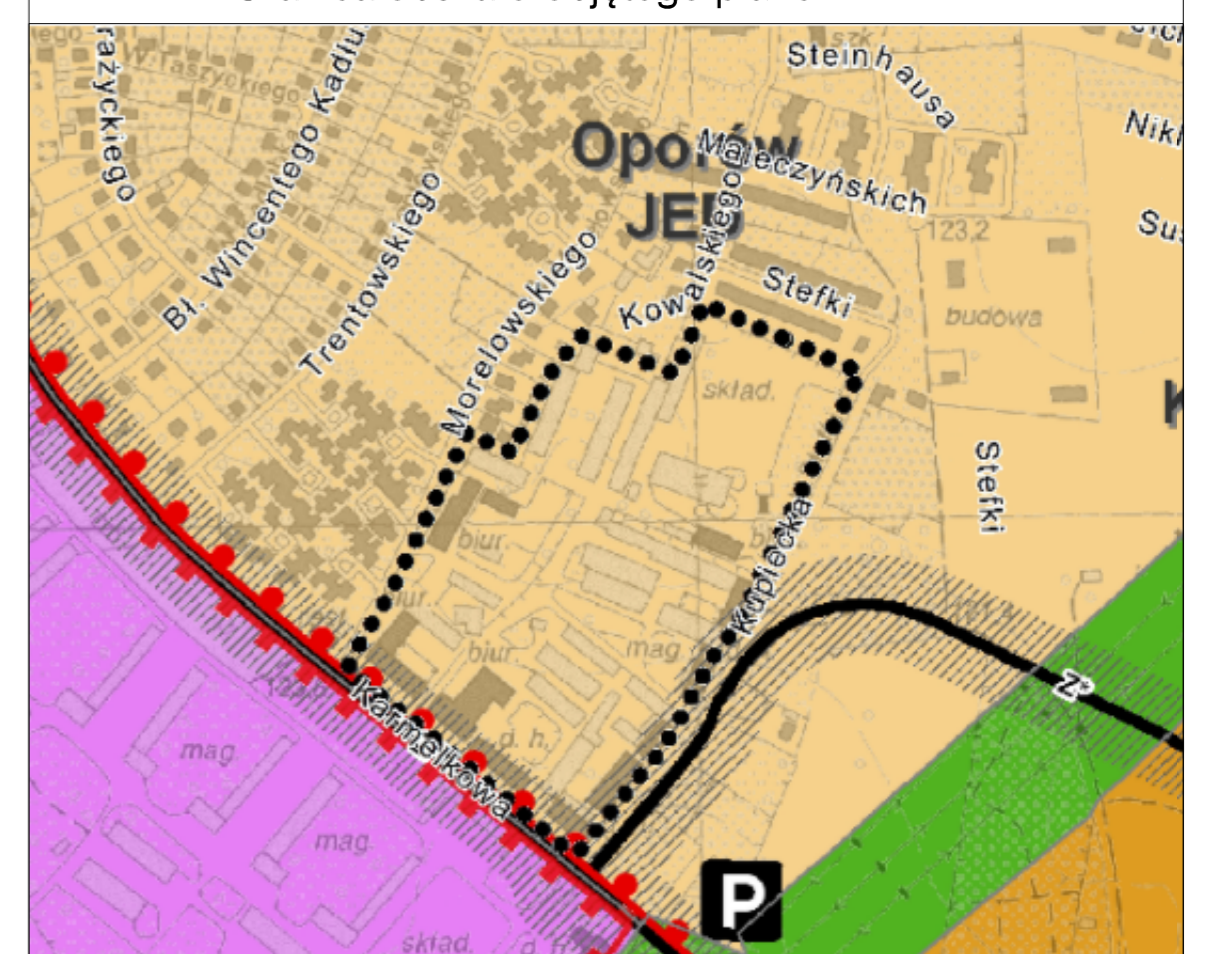


- Stanowisko archeologiczne
- Propozycja podziału nieruchomości
- 200 Orientacyjny przebieg linii definiującej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław - Strachowice wg dokumentacji rejestracyjnej lotniska

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- UO Teren usług oświaty
- US Teren sportu i rekreacji
- Z Teren zieleni
- KDL Teren ulicy lokalnej
- KDD Teren ulicy dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- KDPR Teren ciągu pieszo-rowerowego
- E Teren stacji transformatorowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA (uchwała Nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r.)

- Granica obszaru objętego planem



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVIII/1148/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 23 listopada 2017 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 Mariana Morelowskiego, Karmelkowej i Jerzego Kowalskiego we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 8, poz. 253), wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 5, poz. 116).

Załącznik nr 3

do uchwały nr XLVIII/1148/17

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 23 listopada 2017 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 Mariana Morelowskiego, Karmelkowej i Jerzego Kowalskiego we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) MIDAM Sp. z o.o. s.k. i C. Nova s.c. Dariusz Majtyka, Iga Majtyka 2 pismami w dniu 10 października 2017 r. w sprawie:
  - a) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego do 420 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu 1MN:
    - dopuszczenia zabudowy szeregowej,
    - dopuszczenia możliwości zabudowy budynku mieszkalnego szeregowego na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 320 m<sup>2</sup>,
    - zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego do 420 m<sup>2</sup>,
    - zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 0,8,
    - zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,
  - c) dla terenu 2MN:
    - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 12 m,
    - zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 3,
    - zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) dla terenu 3MN:
    - dopuszczenia od zachodniej strony, tj. od ul. Morelowskiego, zabudowy szeregowej,
    - od zachodniej strony, tj. od ul. Morelowskiego, dopuszczenie możliwości zabudowy budynku mieszkalnego szeregowego na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 320 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 0,8,
    - zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,
    - od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 4KDD, dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej,
    - od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 4KDD, zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 3,
    - od jego wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 4KDD, zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 12 m,
    - od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 4KDD, zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,

- od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 4KDD zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,2,

## e) dla terenu 4MN:

- dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej,
- od strony zachodniej, tj. ul. Morelowskiego, zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 3,
- od strony zachodniej, tj. ul. Morelowskiego, zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 12 m,
- od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 2KDD, zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- od wschodniej strony, tj. wzdłuż ulicy oznaczonej 2KDD, zwiększenia wymiaru pionowego do 15 m,
- zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,8,

## f) dla terenu 5MN:

- dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej,
- zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 15 m,
- zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,8,

## g) dla terenu 1MW:

- dopuszczenia usług towarzyszących,
- dopuszczenia handlu detalicznego małopowierzchniowego typu A,
- dopuszczenia gastronomii,
- zwiększenia w każdym z obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, powierzchni zabudowy zajętej przez nadziemne części budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do 600 m<sup>2</sup>,
- zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 15 m,
- zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6,
- zwiększenia udziału w powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,

## h) dla terenu 1MW-U:

- zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 15 m,
- zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- dopuszczenia gastronomii,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6,
- zwiększenia udziału w powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 40%,

## i) dla terenu 1UO:

- zmiany przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną,
- zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- zwiększenia wymiaru pionowego budynku do 15 m,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6,

j) dla terenu IUS:

- zmiany przeznaczenia na edukację, obiekty opieki nad dzieckiem, skwery, place zabaw,
- zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 4,
- zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6;

2) TAURON Dystrybucja S.A. pismem w dniu 26 września 2017 r. w sprawie:

- a) braku zaznaczenia stacji transformatorowej R-2754 oraz linii napowietrznej 10 kV L-587 wraz ze słupem wrw308338;
- b) wymiaru działki pod planowaną stacją 1E oraz miejsca jej wyznaczenia;
- c) wprowadzenia niżej wymienionych wymagań odnośnie napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - w obszarze planu, dla terenów, które nie dopuszczają żadnej zabudowy, ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
  - każdy inny niż ww. sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii SN musi uwzględniać odrębne przepisy i normy, a sposób jego zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej,
  - w obszarze planu, dla terenów dopuszczających jakąkolwiek zabudowę, a w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zapisy normy nr PN-EN 50423, a sposób jego zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej,
- d) wprowadzenia zapisu: „w przypadku konieczności, w związku z kolizją z planowanymi zamierzeniami budowlanymi, zmiany trasy istniejących linii lub skablowania istniejącej linii napowietrznej lub przebudowy istniejącej stacji, przebudowa tych urządzeń może być dokonana własnym kosztem i staraniem zainteresowanego inwestora, w oparciu o uzyskane warunki przebudowy”.

Załącznik nr 4

do uchwały nr XLVIII/1148/17

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 23 listopada 2017 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.