

**UCHWAŁA NR ...../21  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2021r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i linii kolejowej 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą Nr XXXI/798/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 338) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i linii kolejowej 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 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, obiektów 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 pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 10) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak stref ochronnych;

- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

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

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 8) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 9) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 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 oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 12) 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;
- 13) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 14) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 15) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 16) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 17) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;

- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 12) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 13) szpaler drzew;
- 14) strefa zieleni;
- 15) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;
- 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.

6. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 5 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) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 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 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;
  - 14) 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;
  - 15) obiekty szpitalne – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, sanatoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, 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) obrona cywilna – należy przez to rozumieć obiekty obrony cywilnej z wyjątkiem obiektów zarządzania obroną cywilną;
- 25) policja i służby ochrony – należy przez to rozumieć obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym straży ochrony kolei, agencji ochrony, z wyjątkiem obiektów służących ich zarządzaniu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 26) produkcja;
- 27) 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;
- 28) wytwarzanie energii cieplnej;
- 29) wytwarzanie energii elektrycznej;
- 30) bazy budowlane i sprzętowe – należy przez to rozumieć obiekty do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 31) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 32) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 33) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 34) bazy kurierskie i wysyłkowe;
- 35) obiekty do parkowania;
- 36) zieleń parkowa;
- 37) skwery;
- 38) 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;
- 39) 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;
- 40) polany rekreacyjne;
- 41) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 42) linie kolejowe;
- 43) stacje i przystanki kolejowe;
- 44) bocznice kolejowe;
- 45) ulice;
- 46) place;

- 47) drogi wewnętrzne;
- 48) ciągi piesze;
- 49) ciągi pieszo-rowerowe;
- 50) stacje transformatorowe;
- 51) stacje gazowe;
- 52) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 53) 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;
- 54) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi I – grupa obejmuje kategorie:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
  - b) biura,
  - c) usługi drobne,
  - d) gastronomia,
  - e) produkcja drobna;
- 2) usługi kultury – grupa obejmuje kategorie:
  - a) obiekty upowszechniania kultury,
  - b) pracownie artystyczne;
- 3) usługi zdrowia – grupa obejmuje kategorie:
  - a) poradnie medyczne,
  - b) pracownie medyczne;
- 4) usługi edukacji – grupa obejmuje kategorie:
  - a) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - b) edukacja,
  - c) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 5) zieleń i rekreacja – grupa obejmuje kategorie:
  - a) polany rekreacyjne,
  - b) skwery,
  - c) wody powierzchniowe;
- 6) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
  - 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;
- 8) obiekty infrastruktury kolejowej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) linie kolejowe,
  - b) stacje i przystanki kolejowe,
  - c) bocznice kolejowe,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) ciągi piesze,
  - f) ciągi pieszo-rowerowe.

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

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 8 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie, którym mowa w pkt 2, nie dotyczy obiektów mostowych oraz terenów 1KK i 2KK, dla których wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 65 m;
- 4) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;
- 5) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką – w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej, szaleatów nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) kąta nachylenia połaci dachowej,
  - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 7) 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) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1UO, 2UO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) 1MW-MN, 2MW-MN, 1MW÷5MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) 1MW-U÷4MW-U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wskazaną na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są następujące wskazane na rysunku planu budynki, obiekty, zespoły i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
  - a) fragment historycznego układu przestrzennego Sołtysowic we Wrocławiu,
  - b) budynek dworca stacji kolejowej Wrocław Sołtysowice, al. Poprzeczna 37,
  - c) magazyn ekspedycji towarowej stacji kolejowej, al. Poprzeczna 37,
  - d) dom dyrektora cukrowni Schottwitz, al. Poprzeczna 37a,
  - e) budynki mieszkalne pracowników cukrowni, al. Poprzeczna 37b, 43, 45-45a, 47-47a,
  - f) budynek wagi przemysłowej, al. Poprzeczna 41,
  - g) budynki mieszkalne, ul. Redycka 2, 4,
  - h) budynki mieszkalne, ul. Sołtysowicka 41,
  - i) budynek mieszkalny i dawny sklep, ul. Sołtysowicka 46-46a,

- j) ogrodzenie frontowe, al. Poprzeczna 37a, 37b-39, 43, 47-47c;
- 3) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2, ochronie podlegają:
- a) detale architektoniczne (w tym snycerka i kowalstwo oraz relikty malowanych szyldów);
  - b) bryła i gabaryty budynków,
  - c) forma dachu,
  - d) materiał i sposób pokrycia,
  - e) układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
  - f) historyczna stolarka okienna i drzwiowa,
  - g) podziały okienne i drzwiowe;
- 4) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2 zakazuje się nadbudowy, montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach oraz zewnętrznego docieplania elewacji;
- 5) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 2, dopuszczalne i wskazane są działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, podejmowane na podstawie materiałów historycznych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków ujętych w ewidencji zabytków o urządzenie dla niepełnosprawnych lub urządzenie dźwigowe do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;
- 9) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku planu;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9, w tym na obszarze ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiska archeologicznego nr 1/107/79-29 AZP – ślad osadnictwa z neolitu oraz granicy jego strefy ochronnej wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§8.** Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, oraz granice obszarów wymagających przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§10.** Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – linii kolejowej o znaczeniu państwowym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 1KK i 2KK.

**§11.** Wyznacza się granice terenów zamkniętych tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KK i 2KK.

**§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:
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 400 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 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.** 1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych i dojazdowych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. 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 zaopatrzone 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 jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów upowszechniania kultury – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów pomocy społecznej oraz dla obiektów szpitalnych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
  - j) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - k) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) dla obiektów naukowych i badawczych – 15 miejsc postojowych
  - m) dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - n) dla magazynów – 3 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - o) dla handlu hurtowego – 20 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
- 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej 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 – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 2 miejsca postojowe na 1 oddział;
- 9) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 8, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 10) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 8 lit. a i c, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych.

**§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 średniego i niskiego napięcia oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia dopuszcza się w wykonaniu napowietrznym;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 7) 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;
- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem;
- 12) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć sposoby rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

**§15.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDPR, 2KDPR.

**§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) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 1U-AG na 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 1MW-MN, 2MW-MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 2KDW 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi edukacji;
- 2) usługi edukacji dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukację obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,5 m;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12 stopni, albo
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,5;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla budynku wpisanego do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) usługi kultury;
- 5) usługi zdrowia;
- 6) usługi edukacji;
- 7) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 8) zieleń i rekreacja;
- 9) zieleń parkowa;
- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, usługi edukacji, usługi kultury, usługi zdrowia, zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 2) usługi I, usługi kultury, usługi zdrowia, zakłady lecznicze dla zwierząt dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub wbudowane w budynek o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie większej niż 100 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
  - a) 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 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) 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 13,5 m;
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 60°,
  - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) 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 13 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż trzy, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 60°,
  - e) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nie może być mniejsza niż 6 m,
  - f) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
- a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 60°;
- 6) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) usługi kultury;
- 5) usługi zdrowia;
- 6) usługi edukacji;
- 7) zieleń i rekreacja;
- 8) zieleń parkowa;
- 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) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, usługi edukacji, usługi kultury, usługi zdrowia;
- 3) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż  $12^{\circ}$  nie może być większy niż 12,5 m,
  - b) nie mniejszym niż  $35^{\circ}$  i nie większym niż  $60^{\circ}$  nie może być większy niż 15 m;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż  $12^{\circ}$ , albo
  - b) nie mniejszym niż  $35^{\circ}$  i nie większym niż  $60^{\circ}$ ;
- 6) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy;
- 12) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) usługi I;
- 4) zieleń i rekreacja;
- 5) zieleń parkowa;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) usługi I dopuszcza się wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, przy czym powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 2) dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż  $12^{\circ}$ , albo
  - b) nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  i nie większym niż  $60^{\circ}$ ;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż  $20^{\circ}$ ;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,3;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;

- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8 m;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,3;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDZ i 2KDW.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 11,5 m;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż 12° nie może być większy niż 8 m,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60° nie może być większy niż 15,5 m;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,3;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi edukacji;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla budynku wpisanego do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi kultury;
- 4) usługi zdrowia;
- 5) usługi edukacji;
- 6) zieleń i rekreacja;
- 7) zieleń parkowa;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) 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 17,5 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,7;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi kultury;
- 4) usługi zdrowia;
- 5) usługi edukacji;
- 6) zieleń i rekreacja;
- 7) zieleń parkowa;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) 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 15 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,6;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% 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 50% powierzchni tej strefy;
- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, w ramach przeznaczenia obiektu do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi zdrowia;
- 4) usługi edukacji;
- 5) magazyny i handel hurtowy;
- 6) zieleń i rekreacja;
- 7) zieleń parkowa;
- 8) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 9) terenowe urządzenia sportowe;
- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) 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 14 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 ust. 2 pkt 2.

**§28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi kultury;
- 4) usługi zdrowia;
- 5) usługi edukacji;
- 6) zieleń i rekreacja;
- 7) zieleń parkowa;
- 8) kryte urządzenia sportowe;
- 9) rozrywka, z zastrzeżeniem ust 2;
- 10) widowiskowe obiekty kultury;
- 11) wystawy i ekspozycje;
- 12) obiekty hotelowe;
- 13) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 14) terenowe urządzenia sportowe;
- 15) place;
- 16) infrastruktura drogowa;
- 17) obiekty infrastruktury technicznej.

3. W ramach przeznaczenia rozrywka nie dopuszcza się dyskotek.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 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, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 3) w wydzielaniu wewnętrznym (A), 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;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 21%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,43;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% 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 55% powierzchni tej strefy;
- 10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

5. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Sołtysowskiej poprzez drogi wewnętrzne usytuowane na terenie 3U oraz od terenu 1KDW.

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

- 1) usługi I;
- 2) usługi kultury;
- 3) usługi zdrowia;
- 4) usługi edukacji;
- 5) rozrywka;
- 6) obiekty hotelowe;
- 7) terenowe urządzenia sportowe;

- 8) kryte urządzenia sportowe;
- 9) obiekty pomocy społecznej;
- 10) obiekty szpitalne;
- 11) obiekty naukowe i badawcze;
- 12) obrona cywilna;
- 13) policja i służby ochrony;
- 14) mieszkania towarzyszące;
- 15) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 16) zieleń i rekreacja;
- 17) zieleń parkowa;
- 18) infrastruktura drogowa;
- 19) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty pomocy społecznej i obiekty szpitalne obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 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 budynków nie może być większa niż 3;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,4;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) usługi I;
- 2) magazyny i handel hurtowy;
- 3) zieleń i rekreacja;
- 4) zieleń parkowa;
- 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 20 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w strefie zieleni, wyznaczonych na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni tych stref;
- 7) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;

- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 9) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 10) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 7, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) usługi I;
- 2) biura;
- 3) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 4) produkcja drobna;
- 5) obsługa pojazdów;
- 6) naprawa pojazdów;
- 7) magazyny i handel hurtowy;
- 8) zieleń i rekreacja;
- 9) zieleń parkowa;
- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

3. 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 8 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 6, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 8) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 9) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 6, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczonym na rysunku planu:
  - a) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m,
  - b) co najmniej 30% jego powierzchni musi stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
  - c) obowiązuje powiązanie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenie 1KDW i terenie zieleni usytuowanym poza granicą planu.

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

- 1) usługi I;
- 2) biura;
- 3) produkcja;

- 4) produkcja drobna;
- 5) obsługa pojazdów;
- 6) naprawa pojazdów;
- 7) bazy kurierskie i wysyłkowe;
- 8) magazyny i handel hurtowy;
- 9) wytwarzanie energii cieplnej;
- 10) wytwarzanie energii elektrycznej;
- 11) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 12) zieleń i rekreacja;
- 13) zieleń parkowa;
- 14) infrastruktura drogowa;
- 15) obiekty infrastruktury technicznej;

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

- 1) wytwarzanie energii cieplnej i wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom I, biuram, produkcji, produkcji drobnej, bazom transportowym, bazom kurierskim i wysyłkowym, magazynom i handlowi hurtowemu;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia nie może być większy niż 12 m;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 6) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 8) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 9) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 5, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 2) usługi edukacji;
- 3) terenowe urządzenia sportowe;
- 4) kryte urządzenia sportowe;
- 5) obiekty pomocy społecznej;
- 6) obiekty upowszechniania kultury;
- 7) mieszkania towarzyszące;
- 8) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 9) wytwarzanie energii cieplnej;
- 10) zieleń i rekreacja;
- 11) zieleń parkowa;
- 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) 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;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 3) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,5;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Sołtysowickiej usytuowanej poza obszarem planu oraz od ul. Wojacka.

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

- 1) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 2) usługi edukacji;
- 3) zieleń i rekreacja;
- 4) zieleń parkowa;
- 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 12 m;
- 2) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania zabudowy, posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zieleń i rekreacja;
- 2) szalety;
- 3) ciągi piesze;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) drogi wewnętrzne.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się zieleni wysokiej.

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

- 1) zieleń i rekreacja;
- 2) gastronomia;
- 3) szalety;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ciągi pieszo-rowerowe.

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 12 m;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°, albo
  - b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 5%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,1;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakazuje się zieleni wysokiej;
- 8) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczonego na rysunku planu:
  - a) obowiązuje ciąg pieszy i trasa rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m,
  - b) co najmniej 50% jego powierzchni musi stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
  - c) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenie 3Z;
- 9) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Sołtysowickiej poprzez drogi wewnętrzne usytuowane na terenie 3U oraz od terenu 1KDW.

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

- 1) zieleń i rekreacja;
- 2) szalety;
- 3) produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 4) bazy budowlane i sprzętowe, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) magazyny i handel hurtowy, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 6) ciągi piesze;
- 7) ciągi pieszo-rowerowe;
- 8) obiekty do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się zieleni wysokiej;
- 4) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczonego na rysunku planu:
  - a) obowiązuje ciąg pieszy i trasa rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m,
  - b) co najmniej 50% jego powierzchni musi stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
  - c) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenie 2Z oraz z ul. Sołtysowicką usytuowaną poza obszarem planu;
- 5) wyznacza się obszar historycznego zanieczyszczenia ograniczony granicami wydzielenia wewnętrznego (A);
- 6) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) wyznacza się obszar tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu tożsamy z granicami terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) na obszarze, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia:
  - a) produkcja,
  - b) magazyny i handel hurtowy,
  - c) bazy budowlane i sprzętowe,
  - d) obiekty do parkowania,
  - e) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu dopuszcza się wyłącznie w okresie nie dłuższym niż 15 lat od dnia wejścia w życie uchwały;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8 m.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ul. Sołtysowickiej, usytuowanej poza obszarem planu.

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

- 1) ulice;
- 2) wody powierzchniowe.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 1KDZ – 26,5 m,
  - b) dla terenu 2KDZ – 19 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje szpaler drzew;
- 6) obowiązuje zieleń spełniająca warunki ustalone w §14 pkt 7;
- 7) na terenie 2KDZ obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§39.** 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 10 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki.

**§40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** 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 14 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje zieleni spełniająca warunki ustalone w § 14 pkt 7.

**§41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** 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 15 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy;
- 5) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje chodnik o szerokości co najmniej 2 m.

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

- 1) obiekty infrastruktury kolejowej;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ulice;
- 4) obiekty do parkowania.

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

- 1) ulicę klasy zbiorczej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,5;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) obiekty infrastruktury kolejowej;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

- 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,5;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

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

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia.

§45. 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 11,5 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona;
- 3) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo – rowerowy;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 5) obowiązuje zieleń.

§46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 9 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona;
- 3) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo – rowerowy;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 5) obowiązuje zieleń.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

§47. Na obszarze objętym planem tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXVIII/581/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sołtysowickiej i alei Poprzecznej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 3672);
- 2) Nr XIX/542/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Sołtysowickiej, Redyckiej i Lekcyjnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. Nr 121 poz. 1423).

§48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3, ochronie podlegają:

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia