

**UCHWAŁA NR/21
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca
Wrocław Nadodrze**

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 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 LI/1217/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca Wrocław Nadodrze (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 47) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca Wrocław Nadodrze, 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 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 wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) 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 i ich stref ochronnych;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub 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;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich stref ochronnych;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) dworzec – miejsce przeznaczone do odprawy pasażerów, w którym znajdują się w szczególności: przystanki komunikacyjne, punkt sprzedaży biletów oraz punkt informacji dla podróżnych;
- 3) 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;
- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 8) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 9) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 10) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgromadzenie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 11) podjazd – obiekt umożliwiający wsiadanie i wysiadanie pasażerom pojazdów samochodowych niestanowiący dojazdu do terenu;
- 12) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 13) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 17) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

- 18) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 19) 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;
- 20) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 21) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) szpaler drzew;
- 10) strefa zieleni;
- 11) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 12) korytarz usytuowania ciągu pieszego;
- 13) obszar usytuowania dominanty;
- 14) 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 wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć; nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;

- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) obiekty kongresowe i konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 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) 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;
- 16) 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;

- 17) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) uczelnie wyższe;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) obiekty do parkowania;
- 25) dworce kolejowe;
- 26) skwery;
- 27) 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;
- 28) 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;
- 29) linie kolejowe;
- 30) stacje i przystanki kolejowe;
- 31) bocznice kolejowe;
- 32) ulice;
- 33) place;
- 34) drogi wewnętrzne;
- 35) ciągi piesze;
- 36) ciągi pieszo-rowerowe;
- 37) stacje transformatorowe;
- 38) stacje gazowe;
- 39) 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;
- 40) 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;
- 41) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi I – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,

- c) obiekty upowszechniania kultury,
 - d) wystawy i ekspozycje,
 - e) pracownie artystyczne,
 - f) biura,
 - g) usługi drobne,
 - h) produkcja drobna;
 - 2) usługi II – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty opieki nad dzieckiem,
 - b) obiekty pomocy społecznej,
 - c) edukacja,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) poradnie medyczne,
 - f) pracownie medyczne;
 - 3) usługi III – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - b) uczelnie wyższe,
 - c) obiekty naukowe i badawcze,
 - d) obiekty hotelowe,
 - e) widowiskowe obiekty kultury,
 - f) rozrywka,
 - g) kryte urządzenia sportowe;
 - 4) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
 - a) skwery,
 - b) terenowe urządzenia sportowe;
 - 5) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty do parkowania,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 6) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
 - a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 6 m, z wyłączeniem obiektów mostowych;
- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy A oraz handel detaliczny małopowierzchniowy B dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) stacje transformatorowe i stacje gazowe dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki lub podziemne;

- 7) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 8) dla dachów o kącie nachylenia mniejszym niż 20 stopni obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem ust. 9;
- 9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 10) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 8, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany ostatniej kondygnacji budynku;
- 11) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 8, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 12) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach od strony przyległych ulic i placów;
- 13) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla budynków i budowli oraz w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 14) dla przeznaczeń terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty pomocy społecznej i obiekty hotelowe obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 15) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 16) w zakresie transportu kolejowego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

§7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym w zakresie krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazane na rysunku planu obszary i budynki wpisane są do rejestru zabytków:
 - a) fragment obszaru w rejonie pl. Św. Macieja – nr rejestru A/1576/402/Wm, decyzja z dnia 03.05.1979 r.,
 - b) budynek dworca Nadodrze – nr rejestru A/2500/344/Wm, decyzja z dnia 21.01.1977 r.;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są:
 - a) fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków tożsamy z granicami strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) wskazane na rysunku planu zespoły i budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
 - zespół stacji kolejowej Wrocław-Nadodrze: budynek dworca, wiaty peronowe, budynek kasowy, magazyn,
 - zespół schronów przeciwlotniczych,
 - budynki mieszkalne przy pl. S. Staszica 32-32a, 34-34a, 36-38, 40-42, 44-46,
 - szalet publiczny przy pl. Powstańców Wielkopolskich,
 - neon na dachu budynku dworca Wrocław-Nadodrze;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 2:
 - a) nie dopuszcza się nadbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń technicznych, montażu na elewacjach urządzeń budowlanych oraz instalacji technicznych,
 - c) zakazuje się montażu instalacji technicznych na dachach budynków, o których mowa w pkt 3 lit b,

- d) ochronie podlegają:
 - układ funkcjonalno-przestrzenny,
 - skala historycznej zabudowy,
 - zieleń komponowana i starodrzew,
 - historyczna nawierzchnia ulic i placów;
- 5) przedmiotem ochrony zespołów i budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. b są:
 - a) gabaryty i bryła,
 - b) układ i forma dachu,
 - c) konstrukcja i materiały użyte do budowy,
 - d) układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji;
- 6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze:
 - a) stanowiska archeologicznego nr 11/146/79-28AZP – ślad osadniczy kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w granicach jego strefy ochronnej, wskazanych na rysunku planu,
 - b) stref ochronnych stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6 ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 6, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

§11. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linii kolejowej nr 143 o znaczeniu państwowym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1KK.

§12. Wskazuje się granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

§14. 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 widowiskowych obiektów kultury – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla widzów,
 - b) dla obiektów hotelowych – 10 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych;

- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 5) parkingi samodzielne wielopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii i rozrywki – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów upowszechniania kultury - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział,
 - g) dla uczelni wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 8) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 lit. a należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych.

§15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) 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, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) 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 5, nie było możliwe;
- 7) 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 5, nie było możliwe;
- 8) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 10) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§16. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KDPL, 1KDPR i 1KK.

§17. 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:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U na 30 %;

- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 1KDW, 1KDWPL na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) zieleń rekreacyjna;
- 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) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych usługi I oraz usługi II, z wyłączeniem biur, dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 100 m² powierzchni użytkowej poszczególnych budynków;
- 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 13 m i nie może być większy niż 16 m i nie może przekroczyć rzędnej 132 m nad poziomem morza;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 40 stopni i nie większy niż 50 stopni;
- 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,6;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDW.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) zieleń rekreacyjna;
- 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) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych usługi I oraz usługi II, z wyłączeniem biur, dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 2) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 100 m² powierzchni użytkowej poszczególnych budynków;
 - 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
 - 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 13 m, i nie może być większy niż 16 m i nie może przekroczyć rzędnej 132 m nad poziomem morza;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 40 stopni i nie większy niż 50 stopni;
 - 6) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,1;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni;
 - 13) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDW oraz 1KDD przez teren 1KDWPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A).

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

- 1) usługi I;
 - 2) usługi II;
 - 3) usługi III;
 - 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
 - 5) mieszkania towarzyszące;
 - 6) zieleń rekreacyjna;
 - 7) infrastruktura drogowa;
 - 8) drogi wewnętrzne;
 - 9) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy B i widowiskowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
 - 2) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) mieszkania towarzyszące nie mogą zajmować więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej poszczególnych budynków;
 - 4) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 200 m² powierzchni użytkowej poszczególnych budynków;
 - 5) na co najmniej 60% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wydzieleniu wewnętrznym (A) od strony terenu 1KDWPL obowiązują usługi I, handel detaliczny małopowierzchniowy II lub widowiskowe obiekty kultury, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wydzieleniu wewnętrznym (A) udział powierzchni biur w ramach usług I nie może być większy niż 20%;

- 7) dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 8) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 12 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 16 m i nie może przekroczyć rzędnej 132 m nad poziomem morza;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12 stopni;
- 10) obowiązuje wyeksponowanie obiektów od strony terenów 1KDWPL i 1KK;
- 11) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 24%;
- 12) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 75% powierzchni strefy zieleni;
- 14) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 10% powierzchni strefy zieleni;
- 16) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa nie mniejszej niż 6 m;
- 17) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy łączący ciągi pieszo-rowerowe usytuowane na terenach 1KDWPL i 1KDW.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDW oraz od terenu 1KDD przez teren 1KDWPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A).

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

- 1) usługi I;
- 2) usługi II;
- 3) usługi III;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 5) dworce kolejowe;
- 6) mieszkania towarzyszące;
- 7) skwery;
- 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) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku wpisanego do rejestru zabytków wskazanego na rysunku planu obowiązuje lokalizacja:
 - a) dworca kolejowego,
 - b) usług I na co najmniej 40% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, udział powierzchni biur w ramach usług I nie może być większy niż 20%;
- 2) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 3) mieszkania towarzyszące nie mogą zajmować więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 200 m²;

- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (F) dopuszcza się budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (F) dopuszcza się wyłącznie handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje oraz obiekty do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) handel detaliczny małopowierzchniowy (A), gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące obiektom do parkowania;
- 8) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z wyjątkiem niezbędnych elementów komunikacji pieszej i kołowej oraz urządzeń budowlanych, w tym obudowy schodów, wind, ramp wjazdowych i wyjazdowych oraz elementów osłon wentylacji;
- 9) elementy komunikacji pieszej oraz urządzenia budowlane, w tym obudowy schodów, wind obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (F);
- 10) dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 11) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż:
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) nie może być większy niż 22 m i nie może przekroczyć rzędnej 138 m nad poziomem morza,
 - b) w granicach wydzieleni wewnętrznch (B) nie może być większy niż 19,5 m i nie może przekroczyć rzędnej 135,5 m nad poziomem morza,
 - c) w granicach wydzieleni wewnętrznch (C) nie może być większy niż 17,5 m i nie może przekroczyć rzędnej 133,5 m nad poziomem morza,
 - d) w granicach wydzielenia wewnętrznego (D) nie może być większy niż 5 m i nie może przekroczyć rzędnej 121 m nad poziomem morza,
 - e) w granicach wydzielenia wewnętrznego (E) nie może być większy niż 7 m i nie może przekroczyć rzędnej 123 m nad poziomem morza,
 - f) w granicach wydzielenia wewnętrznego (F) nie może być większy niż 4,5 m i nie może przekroczyć rzędnej 120,5 m nad poziomem morza;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12 stopni;
- 13) obowiązuje wyeksponowanie obiektów od strony terenów 1KDWPL, 1KK i 1KDPR;
- 14) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 65%;
- 15) warość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4;
- 16) powierzchnia terenu biologicznie czynnego może być równa lub większa od 0;
- 17) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych;
- 18) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 18, obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni wraz z terenem 1KDWPL, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji;
- 20) w granicach wydzielenia wewnętrznego (G) obowiązuje powiązanie ciągiem pieszo-rowerowym, o szerokości nie mniejszej niż 4 m, terenu 1KDWPL z ulicą Dębickiego przez teren 1KK w granicach wydzielenia wewnętrznego (A).

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD przez teren 1KDWPL z wyłączeniem stref zieleni na terenie 1KDWPL wyznaczonych rysunku planu.

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

- 1) usługi I;
- 2) usługi II;
- 3) usługi III;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 5) mieszkania towarzyszące;

- 6) skwery;
- 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) na co najmniej 60% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku obowiązują usługi I;
- 2) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku udział powierzchni biur w ramach usług I nie może być większy niż 20%;
- 3) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 4) mieszkania towarzyszące nie mogą zajmować w sumie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 5) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 200 m²;
- 6) dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) poza obszarami usytuowania dominanty wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być mniejszy niż 12 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 18 m i nie może przekroczyć rzędnej 134,0 m nad poziomem morza;
- 8) w obszarach usytuowania dominanty wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
 - a) najniższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być mniejszy niż 16 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 22 m i nie może przekroczyć rzędnej 138,0 m nad poziomem morza;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12 stopni;
- 10) w granicach wydzielenia wewnętrznego (A):
 - a) na pierwszej kondygnacji nadziemnej obowiązuje cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 70% powierzchni wydzielenia wewnętrznego,
 - b) powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej obowiązuje cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 20% powierzchni wydzielenia wewnętrznego;
- 11) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony terenów 1KDPL, 1KDPR, 1KDZ i 1KK;
- 12) obowiązuje wyeksponowanie na terenie lub w obiekcie budowlanym zespołu schronów przeciwlotniczych;
- 13) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 14) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 15) warość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 4;
- 16) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni;
- 17) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 18) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych;

- 19) w granicach wydzielienia wewnętrznego (B) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m, łączący ciągi pieszo-rowerowe usytuowane na terenach 1KDPR i 1KDZ.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od:
 - a) terenu 1KDD przez teren 1KDWPL i teren 1KDPR z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) terenu 1KDPL w granicach wydzielienia wewnętrznego (A), przez teren 1KDPR;
 - 2) dojazd przez teren 1KDWPL dopuszcza się wyłącznie poza strefami zieleni wyznaczonymi na rysunku planu.

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

- 1) usługi I;
- 2) usługi II;
- 3) usługi III;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 5) mieszkania towarzyszące;
- 6) zieleń rekreacyjna;
- 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) na co najmniej 60% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku obowiązują usługi I;
- 2) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wydzieleniu wewnętrznym (B) udział powierzchni biur w ramach usług I nie może być większy niż 20%;
- 3) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 4) mieszkania towarzyszące nie mogą zajmować w sumie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 5) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej i usług drobnych nie może być większa niż 200 m²;
- 6) dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od:
 - a) poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być mniejszy niż 12 m,
 - b) najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 20 m i nie może przekroczyć rzędnej 136,0 m nad poziomem morza;
- 8) w granicach wydzielienia wewnętrznego (A) na pierwszej kondygnacji nadziemnej obowiązuje wymóg cofnięcia zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 70% powierzchni tego wydzielienia wewnętrznego;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 12 stopni;
- 10) obowiązuje wyeksponowanie obiektów od strony terenów 1KDZ, 2KDD i obszaru kolejowego poza obszarem planu;
- 11) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 12) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 3;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni;

- 14) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 15) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych;
- 16) w granicach wydzielienia wewnętrznego (C) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m, łączący ciągi pieszo-rowerowe usytuowane na terenie 1KDZ oraz poza granicami planu.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD.

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

- 1) linie kolejowe;
- 2) stacje i przystanki kolejowe;
- 3) bocznice kolejowe;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) drogi wewnętrzne;
- 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 7 m;
- 2) w granicach wydzielienia wewnętrznego (A) obowiązuje powiązanie co najmniej jednym ciągiem pieszo-rowerowym, o szerokości nie mniejszej niż 4 m, łączącym tereny 1KDPR i 1KDWPL przez teren 2U z ulicą Dębickiego;
- 3) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa nie mniejszej niż 6 m.

§25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie ulice.

2. Na terenie, o którym 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 22 m;
- 3) obowiązują chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 6) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy łączący ciągi pieszo-rowerowe usytuowane na terenach 3U, 4U i 1KDPL;
- 7) w granicach wydzielienia wewnętrznego (A) dopuszcza się obiekt mostowy - kładka pieszo-rowerowa.

§27. 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 25,5 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje zieleni;
- 6) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 7) w strefach zieleni, wyznaczonych na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni stref zieleni;

- 8) w korytarzach usytuowania ciągu pieszego obowiązuje powiązanie piesze parku Staszica z terenem 1KDWPL.

§28. 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 20 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki.

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

- 1) ciągi piesz;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) skwery;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązuje trasa rowerowa;
- 2) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 3) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenu 3U;
- 4) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) place;
- 2) ulice;
- 3) ciągi piesz;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) gastronomia;
- 6) szalety;
- 7) skwery;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) gastronomie i szalety dopuszcza się wyłącznie w obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy, w nie więcej niż 4 obiektach o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² każdy, a suma ich powierzchni zabudowy nie może być większa niż 3% powierzchni strefy zieleni;
- 2) odległość między obiektami, o których mowa w pkt 1, nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy może być równy lub większy od 0;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być nie większy niż 4,6 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni;
- 7) obowiązuje plac;
- 8) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 8, obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji;
- 10) obowiązuje zielen;

- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki, przy czym w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni strefy zieleni;
- 12) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 13) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 14) ulice dopuszcza się co najwyżej klasy zbiorczej;
- 15) jezdnie dla pojazdów samochodowych dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 16) obowiązuje trasa rowerowa;
- 17) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 18) obowiązują pieszce i rowerowe powiązania pomiędzy terenami 1KDPR, 1KDZ i 1KDD oraz placem Staszica i ulicą Bolesława Chrobrego;
- 19) na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania, o których mowa w §14 pkt 6 lit. c.

§31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDWPL ustala się przeznaczenie:

- 1) place;
 - 2) ciągi pieszce;
 - 3) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 4) gastronomia;
 - 5) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
 - 6) szalety;
 - 7) skwery;
 - 8) drogi wewnętrzne;
 - 9) obiekty do parkowania;
 - 10) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie obowiązują ustalenia §5 pkt 5;
 - 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 4,5 m;
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni;
 - 4) obowiązuje plac;
 - 5) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, o której mowa w pkt 5, obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni wraz z terenem 2U, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji;
 - 7) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej z zastosowaniem małej architektury i zieleni, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) dróg wewnętrznych nie dopuszcza się w strefach zieleni wyznaczonych na rysunku planu;
 - 9) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenów 2MW oraz 1U;
 - 10) obowiązuje dojazd od terenu 1KDD do terenu 2U;
 - 11) dopuszcza się lokalizację podjazdu;
 - 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
 - 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki, przy czym w strefach zieleni, wyznaczonych na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni stref zieleni;

- 14) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego obowiązuje powiązanie pieszego parku Staszica z terenem 2U ciągiem pieszym o szerokości nie mniejszej niż 3 m;
- 16) obowiązują pieszego powiązania między terenami 1U, 2U, 1KDPR oraz 1KDD;
- 17) obiekty do parkowania pojazdów samochodowych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z wyjątkiem niezbędnych elementów komunikacji pieszego i kołowej oraz urządzeń budowlanych, w tym obudowy schodów, wind, ramp wjazdowych i wyjazdowych oraz elementów osłon wentylacji.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia