Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/1530/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 338) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym 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 osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, oraz krajobrazów priorytetowych.

§ 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 miejscowego budowle; 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 miejscowego;

3) obiekt szczególny – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów;

4) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

5) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli na całej długości tej linii, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;

6) 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;

7) 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;

8) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;

9) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

10) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

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

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) wydzielenie wewnętrzne;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obowiązująca ciągła linia zabudowy;

6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

7) obiekt objęty ochroną;

8) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;

9) szpaler drzew;

10) szpaler drzew objęty ochroną;

11) drzewo do zachowania;

12) strefa zieleni;

13) obiekt szczególny;

14) korytarz infrastruktury technicznej;

15) miejsce wskazania szerokości;

16) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy 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 miejscowego, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

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

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;

2) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego budynki wpisane są do rejestru zabytków jako budynki w zespole Portu Miejskiego przy ul. Kleczkowskiej we Wrocławiu, nr rejestru A/2386/1-5, decyzja z dnia 16.06.2010 r.:

   a) budynek zarządu Portu przy ul. Kleczkowskiej 50,

   b) budynek portierni przy ul. Kleczkowskiej 52,

   c) magazyn cukru przy ul. Kleczkowskiej,

   d) magazyn drobnicy przy ul. Kleczkowskiej 56,

   e) spichlerz przy ul. Kleczkowskiej 58;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony jest:

   a) fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, wskazany na rysunku planu miejscowego granicą obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

   b) zespół Portu Miejskiego we Wrocławiu, wskazany na rysunku planu miejscowego granicą obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

4) następujące budynki i obiekty, wskazane na rysunku planu miejscowego jako obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, ujęte są w gminnej ewidencji zabytków:

   a) lokomotywownia, w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   b) budynek wagi głównej, w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   c) basen portowy, w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   d) wartownia I, w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   e) wartownia II, w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   f) most przeładunkowy nr 1 (suwnica nieprzejezdna), w zespole Portu Miejskiego we Wrocławiu,

   g) budynek mieszkalny pracowników przepompowni ścieków przy ul. Kleczkowskiej 52b,

   h) przepompownia ścieków przy ul. Kleczkowskiej 52a,

   i) nabrzeże basenu z infrastrukturą w zespole Portu Miejskiego,

   j) wiadukt kolejowy nad ulicą Reymonta;

5) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty, wskazane na rysunku planu miejscowego jako obiekt objęty ochroną:

   a) stały żuraw platformowy,

   b) most kolejowy nad rzeką Odrą;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, ochronie podlegają:

a) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny,

b) historyczna zabudowa i elementy infrastruktury portowej,

c) gęstość zabudowy,

d) relacje widokowe, przestrzenne i wysokościowe,

e) tereny zieleni i starodrzew,

f) historyczne nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych,

g) elementy historycznego zagospodarowania terenu, w tym ogrodzenia i elementy infrastruktury technicznej;

7) dla nieistniejących części budynków, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie ich odbudowę przy zachowaniu historycznej formy elewacji oraz wymiaru pionowego budynków;

8) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 4 lit. a, b, d, e, g oraz h:

a) ochronie podlegają:

- bryła i gabaryty budynków,
- technologia i materiał wykonania,
- układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
- historyczna stolarka okienna i drzwiowa,
- podziały okienne i drzwiowe,
- detale architektoniczne,
- formy dachów i materiały ich pokrycia,

b) zakazuje się:

- nadbudowy,
- zewnętrznego docieplenia elewacji,
- montażu urządzeń technicznych na dachu i elewacjach,

c) dopuszcza się działania odtworzeniowe na podstawie materiałów historycznych,

d) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;

9) w odniesieniu do obszarów, o których mowa w pkt 4 lit. c oraz i:

a) ochronie podlega ich historyczne ukształtowanie oraz związane z nimi obiekty inżynierskie służące żegludze, a także rekreacji na nabrzeżach oraz na rzece Odrze,

b) dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb służących żegludze, a także rekreacji i komunikacji na nabrzeżach oraz na rzece Odrze;

10) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 4 lit. f, h, j oraz w pkt 5:

a) ochronie podlegają:

- bryła i gabaryty,
- konstrukcja budowlana,
- rozwiązania inżynieryjne,
- detal architektoniczny,

b) zakazuje się montażu urządzeń technicznych na obiektach;

11) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, na całym obszarze objętym planem miejscowym;

12) wskazuje się następujące granice stanowisk archeologicznych oraz wyznacza się ich strefy ochrony, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

a) nr 502 – neolityczny ślad osadniczy,

b) nr 15/150/79-28 AZP – osada późnośredniowieczna,

c) nr 28 – ślad osadniczy z późnego średniowiecza,

d) nr 8/143/79-28 AZP – dłubanka,

e) nr 19/177/79-28 – dawny majątek „Sorge”;

13) na obszarze, o którym mowa w pkt 11, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;

14) na obszarach, o których mowa w pkt 12, obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabytków i badań archeologicznych.

§ 7. 1. Wyznacza się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, na którym obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

2. Dla części terenów 1UA-IW-IK, 1P, 3KDZ, 1KKK, 1KWS-WS, 2KWS-WS i 3KWS-WS, w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;

2) nie dopuszcza się obiektów ograniczających swobodny przepływ wód powodziowych;

3) nie dopuszcza się zieleni wysokiej w międzywalu;

4) nie dopuszcza się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

3. Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

§ 8. Obiekty o wymiarze pionowym mierzonym od najniższego poziomu terenu do ich najwyższego punktu nie mniejszym niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze.

§ 9. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 10. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 11. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) linii kolejowej nr 143 o znaczeniu państwowym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KKK;

2) Odrzańskiej Drogi Wodnej o znaczeniu państwowym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KWS-WS.

§ 12. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 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 m^2;

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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo – rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;

2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;

3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;

4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:

   a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,

   b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,

   c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,

   d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) nie dopuszcza się garaży indywidualnych i wolnostojących wielopoziomowych nadziemnych.

§ 15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej 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;

3) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się w wykonaniu napowietrznym;

4) dla obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu 1UA-IW-IK, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

   a) wysokości zabudowy,

   b) udziału powierzchni zabudowy,

   c) nadziemnej intensywności zabudowy,

   d) kąta nachylenia połaci dachowej,

   e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;

5) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;

6) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;

7) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;

9) 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;

10) 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 9, nie było możliwe;

11) 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 9, nie było możliwe;

12) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDD, 1KKK, 1KWS-WS i 1ZP.

§ 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

1) 1U, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 1P, 2P, 3P, 1P-KKK i 1PR na 30%;

2) 1KR, 2KR, 3KR i 4KR na 3%;

3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

1) usług handlu hurtowego;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) usług turystyki;

4) usług gastronomii;

5) usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) usług edukacji.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;

3) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 400 m^2;

4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

a) 7 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),

b) 26 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),

c) 13 m w wydzieleniu wewnętrznym (B);

5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;

6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 12°;

7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 28%;

8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,0;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;

10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

11) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;

12) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;

13) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD;

2) dla usług biurowych i administracji obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującym wskaźnikiem: 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-P ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

1) usług handlu detalicznego;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) usług turystyki;

4) usług gastronomii;

5) usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) usług nauki;

7) usług edukacji;

8) usług kultu religijnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

a) 5 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),

b) 36 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),

c) 32 m w wydzieleniu wewnętrznym (B);

3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 10 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 18%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,55;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;

8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

9) obowiązują szpalery drzew objętych ochroną, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;

10) obowiązuje ochrona drzew w szpalerach, o których mowa w pkt 9.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KR;

2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla produkcji – 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla produkcji – 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2U-P ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

1) usług handlu detalicznego;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) usług turystyki;

4) usług gastronomii;

5) usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) usług nauki;

7) usług edukacji;

8) usług kultu religijnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;

3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

a) 5 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A),

b) 12 m w wydzieleniach wewnętrznych (A);

4) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 10 m;

5) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

6) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;

7) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 45%;

9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

10) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KR;

2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla produkcji – 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

b) dla produkcji – 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3U-P ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:

1) usług handlu detalicznego;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) usług turystyki;

4) usług gastronomii;

5) usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) usług nauki;

7) usług edukacji;

8) usług kultu religijnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;

3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

   a) 5 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B), (C), (D) i (E),

   b) 35 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),

   c) 24 m w wydzieleniu wewnętrznym (B), z zastrzeżeniem pkt 4,

   d) 14,5 m w wydzieleniu wewnętrznym (C),

   e) 12 m w wydzieleniach wewnętrznych (D) i (E), z zastrzeżeniem pkt 5;

4) w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się zwiększenie wysokości o której mowa w pkt 3 lit. c do 28 m wyłącznie w celu odbudowy historycznej bryły budynku;

5) w wydzieleniu wewnętrznym (D) dopuszcza się zwiększenie wysokości o której mowa w pkt 3 lit. e do 16,5 m wyłącznie w celu odbudowy historycznej bryły budynku;

6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 15 m;

7) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;

9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,0;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 25%;

11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

12) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

   a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

   b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;

13) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], w ramach przeznaczenia teren produkcji energii, obowiązuje taśmociąg, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) obowiązuje wyniesienie taśmociągu, o którym mowa w pkt 13, na wysokość co najmniej 5 m od poziomu terenu;

15) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KR i 4KR;

2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

   a) dla usług – 1,5 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   b) dla produkcji – 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług – 1,5 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla produkcji – 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1UA-IW-IK ustala się przeznaczenie – teren usług biurowych i administracji lub wodociągów lub kanalizacji.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

a) 12 m poza wydzieleniem wewnętrznym (A),

b) 16 m w wydzieleniu wewnętrznym (A);

4) wysokość zabudowy dla budowli:

a) przekrytej dachem nie może być większa niż 12 m,

b) nieprzekrytej dachem nie może być większa niż 40 m;

5) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

6) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;

7) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,4;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 35%;

9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

10) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) obowiązuje ochrona drzew,

c) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;

11) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się od terenów 1KR i 2KR;

2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla usług biurowych i administracji – 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla wodociągów i kanalizacji – 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) dla usług biurowych i administracji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1P ustala się przeznaczenie – teren produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 25 m;

3) wysokość zabudowy dla budowli:

a) przekrytej dachem nie może być większa niż 25 m,

b) nieprzekrytej dachem nie może być większa niż 50 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 5%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,1;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 10%;

8) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], w ramach przeznaczenia teren produkcji energii, dopuszcza się taśmociąg.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KR;

2) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2P ustala się przeznaczenie – teren produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 7 m;

3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,3;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 10%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KR;

2) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3P ustala się przeznaczenie – teren produkcji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:

a) 25 m poza wydzieleniem wewnętrznym (A),

b) 9 m w wydzieleniu wewnętrznym (A);

3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 25 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,2;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 15%;

8) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;

9) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], w ramach przeznaczenia teren produkcji energii, dopuszcza się taśmociąg;

10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KR;

2) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;

4) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;

5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1P-KKK ustala się przeznaczenie – teren produkcji lub komunikacji kolejowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 9 m;

3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 20 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 3%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,06;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 5%;

8) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], w ramach przeznaczenia teren produkcji energii, obowiązuje taśmociąg, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) obowiązuje wyniesienie taśmociągu, o którym mowa w pkt 8, na wysokość co najmniej 5 m od poziomu terenu;

10) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;

11) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;

12) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KR i 4KR;

2) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1PR ustala się przeznaczenie – teren przemysłu portowego.

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

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 8 m;

3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 20 m;

4) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°;

5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 1%;

6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,02;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 5%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KR poprzez tereny 3U-P i 3KDZ;

2) dla przemysłu portowego obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie 2 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

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

1) obowiązuje ulica klasy co najwyżej zbiorczej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 7 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie teren produkcji energii.

3. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o której mowa w ust. 2, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej.

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

1) obowiązuje ulica klasy co najwyżej zbiorczej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 40 m;

3) obowiązują obustronne drogi dla pieszych lub drogi dla pieszych i rowerów;

4) obowiązuje trasa dla rowerów;

5) teren produkcji energii dopuszcza się wyłącznie w korytarzu infrastruktury technicznej [it];

6) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], w ramach przeznaczenia teren produkcji energii, dopuszcza się taśmociąg.

5. 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 liniami rozgraniczającymi terenu 2KDZ;

2) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu dopuszcza się wyłącznie w okresie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie uchwały;

3) na obszarze, o którym mowa w pkt 1:

a) ustala się przeznaczenie – teren produkcji,

b) w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji, nie dopuszcza się elektrowni wiatrowej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują wyłącznie w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1,

d) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,

e) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 42 m,

f) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 10 m,

g) kąt nachylenia połaci dachowej może być większy lub równy 0°,

h) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 10%,

i) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,1,

j) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 5%,

k) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

1) komunikację drogową wewnętrzną;

2) komunikację wodną – śródlądową;

3) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) komunikację drogową wewnętrzną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

2) komunikację wodną – śródlądową i wody powierzchniowe śródlądowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);

3) obowiązuje ulica klasy co najwyżej zbiorczej;

4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 35 m;

5) obowiązują obustronne drogi dla pieszych lub drogi dla pieszych i rowerów;

6) obowiązuje trasa dla rowerów;

7) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje komunikacja drogowa wewnętrzna;

8) w wydzieleniu wewnętrznym (B) obowiązuje komunikacja wodna – śródlądowa lub wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 4KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

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

1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 23 m;

3) obowiązują obustronne chodniki lub drogi dla pieszych i rowerów;

4) obowiązuje trasa dla rowerów;

5) obowiązuje torowisko tramwajowe.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3) obowiązują obustronne chodniki;

4) obowiązuje trasa dla rowerów;

5) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:

a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy,

b) obowiązuje ochrona drzew,

c) nie dopuszcza się stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 16,5 m;

2) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;

3) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;

4) obowiązuje ochrona drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 3;

5) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie teren produkcji energii.

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

1) teren produkcji energii dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

2) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 16 m;

3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;

4) w wydzieleniu wewnętrznym (A), w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji energii, obowiązuje taśmociąg, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) obowiązuje wyniesienie taśmociągu, o którym mowa w pkt 4, na wysokość co najmniej 5 m od poziomu terenu.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 4KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie teren produkcji energii.

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

1) teren produkcji energii dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

2) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;

4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji energii obowiązuje taśmociąg, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) obowiązuje wyniesienie taśmociągu o którym mowa w pkt 4 na wysokość co najmniej 5 m od poziomu terenu;

6) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KKK ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.

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

1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;

2) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje taśmociąg;

3) obowiązuje wyniesienie taśmociągu, o którym mowa w pkt 2, na wysokość co najmniej 5 m od poziomu terenu;

4) w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się skrzyżowanie linii kolejowej z drogą.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KWS-WS ustala się przeznaczenie – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcję;

2) komunikację drogową publiczną;

3) komunikację kolejową.

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

1) teren produkcji dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

2) teren komunikacji drogowej publicznej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (C);

3) teren komunikacji kolejowej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (D);

4) w wydzieleniu wewnętrznym (B) obowiązuje droga dla pieszych i rowerów o szerokości co najmniej 5 m;

5) drogę dla pieszych i rowerów, o której mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie w formie mostu;

6) w wydzieleniu wewnętrznym (C) obowiązuje droga klasy co najwyżej zbiorczej, w formie mostu;

7) w wydzieleniu wewnętrznym (D) obowiązuje teren komunikacji kolejowej, w formie mostu;

8) dla produkcji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

9) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KWS-WS ustala się przeznaczenie – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3KWS-WS ustala się przeznaczenie – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;

2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

3) obowiązuje obiekt szczególny w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) obiekt szczególny, o którym mowa w pkt 3, dotyczy wyłącznie budowli nieprzekrytych dachem;

5) wymiar pionowy obiektu szczególnego, o którym mowa w pkt 3, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie do jego najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;

6) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 42. Na obszarze objętym planem miejscowym tracą moc uchwały:

1) Nr XIX/398/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Doliny Odry w rejonie obrębu Różanka we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 3);

2) Nr XXXV/772/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz 468).

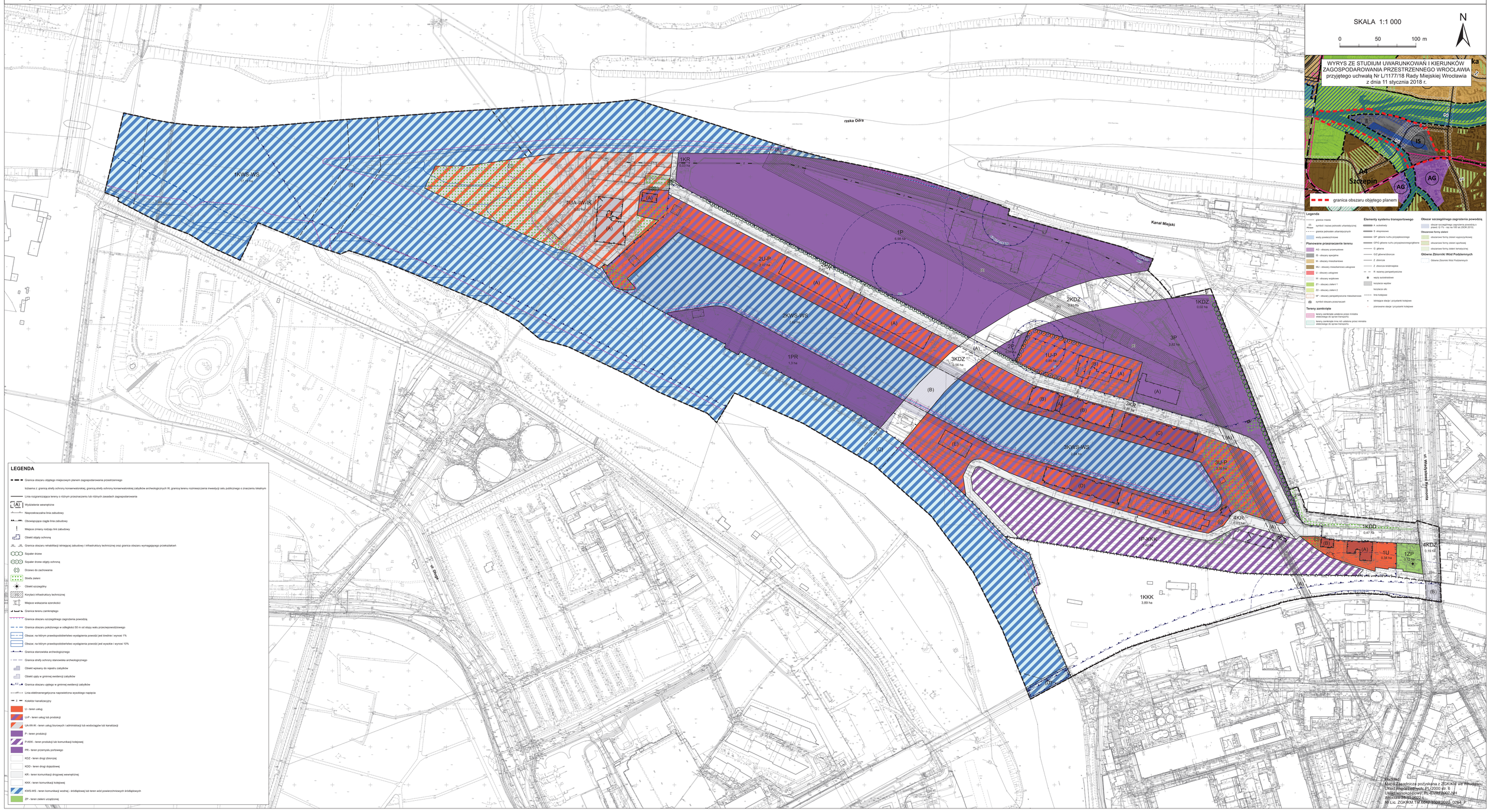
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ……/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia ……. 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC KLECZKOWSKIEJ I WŁADYSŁAWA REYMONTA ORAZ RZEKI ODRY WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../25

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2025 r.

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

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../25

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu wniesionych przez:

1) Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. pismem w dniu 7 maja 2025 roku, dla dz. ew. nr 18, AM-6, obręb Kleczków, w sprawie zmiany zapisów §29 ust. 4 pkt 2) na następującą treść: „szerokość drogi w formie wiaduktu wyniesionego co najmniej 6 m ponad rzędną terenu, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 40 m”;

2) osoby fizyczne, pismami w dniu 7 maja 2025 roku, dla obszaru między osiedlem Lokum Porto a kampusem Politechniki Wrocławskiej, w sprawie:

   a) zmiany przebiegu planowanej drogi tak, by została oddalona od budynków mieszkalnych i nie przecinała terenów pełniących funkcje rekreacyjne oraz wewnątrzosiedlowe,

   b) przeprowadzenia dodatkowych konsultacji z mieszkańcami osiedla Lokum Porto;

3) osobę fizyczną, pismem w dniu 7 maja 2025 roku, dla bezpośredniego sąsiedztwa osiedla Lokum Porto, w sprawie:

   a) przesunięcia przebiegu drogi na północny zachód od osiedla – poza istniejący pas torów kolejowych lub bliżej terenów technicznych Politechniki,

   b) zachowania wałów i terenów zielonych jako obszaru rekreacyjnego i przyrodniczego dostępnego dla mieszkańców i dzikiej fauny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../25

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.