

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z uchwałą Nr XI/201/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 339), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej 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 szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§3. 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 wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 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 linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego

- budowli, o ile ustalenia planu miejscowego 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) 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;
 - 8) 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;
 - 9) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
 - 10) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
 - 11) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych;
 - 12) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzonioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§4. 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 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 linia zabudowy;
- 6) obiekt objęty ochroną;
- 7) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 8) drzewo do zachowania;
- 9) strefa zieleni;
- 10) miejsce wskazania szerokości.

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 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 3 do uchwały.

5. 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 4 do uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) na całym obszarze planu miejscowego, z wyjątkiem terenu 1P-IN, nie dopuszcza się zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 4) wyznacza się granicę obszaru wpisanego do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) obejmuje się ochroną budynek przy ulicy Zaściankowej 2, wskazany na rysunku planu miejscowego jako obiekt objęty ochroną;
- 2) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w pkt 1:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty,
 - forma i układ dachu,
 - forma architektoniczna,
 - artykulacja elewacji,
 - podziały i detale elewacji,
 - kształt otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakazuje się:
 - zewnętrznego docieplenia elewacji,
 - montażu urządzeń technicznych na elewacjach i dachach,
 - c) dopuszcza się działania odtworzeniowe na podstawie materiałów historycznych,
 - d) dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 3) wyznacza się granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 7, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w granicy strefy ochrony, o której mowa w pkt 3, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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

§9. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego tożsamą z granicą terenu 1KK.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 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 40°.

§11. 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 przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w 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) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4;
- 7) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zielenń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

§12. 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, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) 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 siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz 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.

§13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KK i 1WS.

§14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) 1U, 1U-P, 2U-P, 1P-IN na 30%;
- 2) 1KR, 1Z na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usług turystyki;
- 3) usług gastronomii;
- 4) usług edukacji;
- 5) usług kultury i rozrywki;
- 6) usług kultu religijnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie stacje paliw płynnych.

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 3 dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu usługi zdrowia nie dopuszcza się obiektów opieki nad dziećmi;
- 4) każdy budynek, którego więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m², nie może mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% powierzchni jego zabudowy;
- 5) 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;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 7) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) nie może być mniejsza niż 10 m,
 - b) nie może być większa niż 16 m;
- 8) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 10) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 2,5;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
- 13) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 14) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem

basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,

- b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;
- 15) obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9, na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków usługowych;
- 16) instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem;
- 17) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KDZ;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3 – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3 – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§16. 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:

- 1) teren usług nie dopuszcza się:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług turystyki,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług edukacji,
 - e) usług kultury i rozrywki,
 - f) usług kultu religijnego;
- 2) teren produkcji nie dopuszcza się:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu usługi zdrowia nie dopuszcza się obiektów opieki nad dziećmi;
- 3) każdy budynek, którego więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m², nie może mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% powierzchni jego zabudowy;
- 4) lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B);
- 5) 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;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 7) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może być większa niż 18 m,
- b) poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) nie może być większa niż 18 m;
- 8) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 20 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 10) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 3;
- 12) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 13) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 12, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 14) ustalenie, o którym mowa w pkt 12, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 15) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 12, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 16) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
- 17) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 18) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;
- 19) obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9, na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków usługowych;
- 20) na co najmniej 30% powierzchni wszystkich ścian budynków produkcyjnych obowiązują zielone ściany spełniające ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9;
- 21) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 22) 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 1KDZ i 1KR;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§17.1. 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:

- 1) teren usług nie dopuszcza się:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług turystyki,

- c) usług gastronomii,
- d) usług edukacji,
- e) usług kultury i rozrywki,
- f) usług kultu religijnego;
- 2) teren produkcji nie dopuszcza się:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu usługi zdrowia nie dopuszcza się obiektów opieki nad dziećmi;
- 3) każdy budynek, którego więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m², nie może mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% powierzchni jego zabudowy;
- 4) lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B);
- 5) 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;
- 6) w odniesieniu do budowli, obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 7) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (B) nie może być mniejsza niż 16 m i nie może być większa niż 25 m,
 - b) poza wydzieleniem wewnętrznym (B) nie może być większa niż 18 m;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt 7, nie dotyczą budynku, o którym mowa w §7 pkt 1;
- 9) wysokość zabudowy dla budynku, o którym mowa w §7 pkt 1 nie może być większa niż 12 m;
- 10) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 20 m;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 12) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 13) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 3,6;
- 14) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 15) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 14, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 16) ustalenie, o którym mowa w pkt 14, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 17) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 14, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 18) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
- 19) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 20) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;
- 21) obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9, na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków usługowych;

- 22) na co najmniej 30% powierzchni wszystkich ścian budynków produkcyjnych obowiązują zielone ściany spełniające ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9;
- 23) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych 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 terenów 2KDZ, 1KR i ulicy Mydlanej usytuowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P-IN** ustala się przeznaczenie teren produkcji lub obsługi produktów naftowych.

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

- 1) elektrowni wiatrowej;
- 2) przemysłu portowego.

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

- 1) lokalizację magazynów i zbiorników na paliwa dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A);
- 2) dopuszcza się lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 14 ust. 6 a pkt 2 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) 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;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem w wydzieleniach wewnętrznych (A);
- 5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 10 m;
- 6) wysokość zabudowy dla budowli:
 - a) przekrytych dachem w wydzieleniach wewnętrznych (A) nie może być większa niż 18 m;
 - b) przekrytych dachem poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) nie może być większa niż 5 m;
 - c) nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 5 m;
- 7) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od rzędnej terenu 117,1 m n.p.m. do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 14%, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) udział powierzchni zabudowy dla magazynów i zbiorników na paliwa nie może być większy niż 11,5%;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 0,2;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;

- 13) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 14) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;
- 15) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 16) 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 4KDZ;
- 2) dla produkcji i obsługi produktów naftowych obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 3) dla produkcji i obsługi produktów naftowych obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikiem – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, 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 **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 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 4 m;
- 3) obowiązuje droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje zieleni;
- 5) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, 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 1 m.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, 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 9,5 m;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązuje droga dla pieszych;
- 6) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

§22. 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) obowiązuje droga dla rowerów;
- 3) obowiązuje droga dla pieszych;
- 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 11 m;
- 5) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;
- 6) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 7) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** 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) obowiązują obustronne drogi dla pieszych;
- 3) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §12 pkt 9;
- 4) w wydzielaniu wewnętrznym (A) obowiązuje plac do zawracania;
- 5) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

§24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej lub szynowej.

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

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

- 1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 3 dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się skrzyżowanie linii kolejowej z drogą.

§25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe muszą stanowić co najmniej 60% powierzchni terenu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) w ramach budowli dopuszcza się wyłącznie budowle nieprzekryte dachem;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje ochrona drzew.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia