

**UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2026 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei
Architektów i rzeki Ługowiny we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781), w związku z uchwałą Nr LIX/1561/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Architektów i rzeki Ługowiny we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 372), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Architektów i rzeki Ługowiny 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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.

§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 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) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;

- 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) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 10) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 11) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 12) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielienia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 13) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
- 14) 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;
- 15) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzenioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§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 zabytków archeologicznych OW, 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) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 6) szpaler drzew;
- 7) strefa zieleni;
- 8) ciąg pieszo-rowerowy;
- 9) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 10) korytarz pieszo-rowerowy;
- 11) 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 4 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 5 do uchwały.

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 teren biologicznie czynny;
- 2) 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;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określa się dopuszczalne poziomy hałasu na poszczególnych terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U, 2U, 3U – odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) wskazuje się następujące granice stanowisk archeologicznych oraz wyznacza się granice stref ich ochrony, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) nr 21/117/79-27 AZP – ślad osadniczy – kultura łużycka, kultura przeworska, okres epoki brązu, okres lateński, pradzieje, późne średniowiecze – okres nowożytny,
 - b) nr 42/138/79-27 AZP – ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny;
- 3) w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
- 4) w granicy strefy, o której mowa w pkt 1, oraz w granicach stref ochrony, o których mowa w pkt 2, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§7. Zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice, wyznaczone na rysunku planu miejscowego według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice.

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

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

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

§10. 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) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) 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;
- 4) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych 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 5;
- 5) nawierzchnia, o której mowa w pkt 4, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3;
- 6) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zielen wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 4 stanowiska postojowe.

§11. 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;
- 3) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się w wykonaniu napowietrznym na odcinku wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu 1IE, nie obowiązują nieprzekraczalne 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 wyłącznie 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 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) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KD-KO-ZP, 1KDD, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1IE, 1ZP, 2ZP.

§13. 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, 2U, 3U na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§14.1. 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 turystyki;
- 3) usług nauki;
- 4) usług kultu religijnego.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 3) dla klas przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) klasy przeznaczenia terenu: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi edukacji, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 5) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony terenu 1KDZ do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 1KDZ i nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przykrytych dachem;
- 7) 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;
- 8) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne oraz wyeksponowanie zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 9) obowiązuje usytuowanie głównego wejścia do budynku od strony nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 10) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 25 m,
 - b) poza wydzieleniem wewnętrznym – 18 m;
- 11) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy niż 0°;
- 13) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 14) ustalenie, o którym mowa w pkt 13, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 15) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 13, na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

- 16) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 13, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 17) na elewacjach budynków od strony terenu 1KDZ, urządzenia budowlane i techniczne, nie będące instalacjami odgromowymi, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku, nie wystające poza płaszczyznę elewacji, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 18) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 17, obowiązuje obudowa estetyczna, nie wystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 19) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 20) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 3;
- 21) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 22) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 23) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) 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 nawierzchni do specjalnego opracowania,
 - d) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 24) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych od strony terenu 1KDZ oraz nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 25) na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9;
- 26) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ;
- 2) dopuszcza się wyłącznie stanowiska postojowe w formie garaży podziemnych i parkingów terenowych;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla użytkowników,
 - c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3 i 4, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2U 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 nauki;
- 5) usług kultu religijnego.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 3) dla klas przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązują stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) klasy przeznaczenia terenu: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi edukacji, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 5) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony terenu 1KDZ do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 1KDZ;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przykrytych dachem;
- 7) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne oraz wyeksponowanie zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 8) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 25 m,
 - b) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) – 20 m;
- 9) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy niż 0°;
- 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 12) ustalenie, o którym mowa w pkt 11, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 13) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 15) na elewacjach budynków od strony terenów: 1KDZ, 1US i 1US, urządzenia budowlane i techniczne, nie będące instalacjami odgromowymi, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku, nie wystające poza płaszczyznę elewacji, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 15, obowiązuje obudowa estetyczna, nie wystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 17) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 18) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2;
- 19) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 20) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 21) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 22) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych od strony terenów 1KDZ i 1US;
- 23) na co najmniej 50% powierzchni dachu każdego budynku obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9;
- 24) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
- 2) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;

- 3) obowiązuje powiązanie ciągu, o którym mowa w pkt 2, z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenach 3U i 1KDL oraz poza północną granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) dopuszcza się wyłącznie stanowiska postojowe w formie garaży podziemnych i parkingów terenowych;
- 5) obowiązuja stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obowiązuja stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla użytkowników,
 - c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 5 i 6, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3U 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 nauki;
- 5) usług kultu religijnego;

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 3) dla klas przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) klasy przeznaczenia terenu: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi edukacji, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 5) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony terenów 1KDZ i 1KDL do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenów 1KDZ i 1KDL;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przykrytych dachem;
- 7) obowiązuja szczególne wymagania architektoniczne oraz wyeksponowanie zabudowy od strony terenów oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL;
- 8) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 25 m,
 - b) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) – 20 m;
- 9) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy niż 0°;
- 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 12) ustalenie, o którym mowa w pkt 11, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

- 13) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 15) na elewacjach budynków od strony terenów: 1KDZ, 1KDL i 1US, urządzenia budowlane i techniczne, nie będące instalacjami odgromowymi, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku, nie wystające poza płaszczyznę elewacji, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 15, obowiązuje obudowa estetyczna, nie wystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 17) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 18) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2;
- 19) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 20) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 21) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 22) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych od strony terenów 1KDZ i 1US;
- 23) na co najmniej 50% powierzchni dachu każdego budynku obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9;
- 24) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
- 2) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 3) obowiązuje powiązanie ciągu, o którym mowa w pkt 2, z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenach 2U i 1KDL;
- 4) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla użytkowników,
 - c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4 i 5, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie usługi gastronomii.

2. 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 przykrytych dachem;
- 2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) obowiązuje wyeksponowanie zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 18 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 10 m;

- 6) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 26 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 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) obowiązują szpalery drzew, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 13) 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 70% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych;
- 14) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 1KR;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla gastronomii – 1 stanowisko postojowe 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 sportu i rekreacji – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla gastronomii – 1,5 stanowiska postojowego 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.

§18.1. 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 ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 54,5 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) dopuszcza się torowisko tramwajowe;
- 6) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;

- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 18 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 4) dopuszcza się torowisko tramwajowe;
- 5) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§20. 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 ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 5) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§21. 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 ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona;
- 3) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, w ramach której:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) 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 10% powierzchni nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 4) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 5) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 6) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

2. 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 przykrytych dachem;
- 2) 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;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 10 m;
- 4) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większy niż 10 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy niż 0°;

- 6) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%.

§23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) komunikację drogową wewnętrzną;
- 3) komunikację pieszo-rowerową;
- 4) komunikację szynową;
- 5) wody powierzchniowe śródlądowe.

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 sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzykryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 8 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 70%;
- 6) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD-KO-ZP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej lub obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 5%;
- 2) obowiązuje zieleń spełniająca warunki ustalone w §11 pkt 9.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego – dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ lub od terenu 1KDZ przez teren 1U.

§25. 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, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) komunikację drogową wewnętrzną;
- 3) komunikację pieszo-rowerową;
- 4) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) w ramach przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzykryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;

- 2) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 70%;
- 4) w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy, łączący teren 1ZP z terenami usytuowanymi poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] obowiązuje w pasie szerokości co najmniej 2,5 m przyległym do rzeki Ługowiny nawierzchnia umożliwiaiąca obsługę eksploatacyjną rzeki;
- 6) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

§26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2ZP** ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) komunikację pieszo-rowerową;
- 3) komunikację szynową.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 2) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 9.

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia