

**UCHWAŁA NR/14
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego linią kolejową, ulicami: Mydlaną i Swojczycką oraz Kanałem Nawigacyjnym 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr XXXII/734/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego linią kolejową, ulicami: Mydlaną i Swojczycką oraz Kanałem Nawigacyjnym rzeki Odry we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2012 r. poz. 315) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego linią kolejową, ulicami: Mydlaną i Swojczycką oraz Kanałem Nawigacyjnym rzeki Odry we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów obszarów i obiektów;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238.

- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 5) obszar zabudowany II – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;

- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 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 dojazdu do terenu;
- 11) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 12) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 13) wydzielenie wewnętrzne – część terenu oznaczona symbolem;
- 14) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) granice wydzieleni wewnętrznych;
 - 5) symbole wydzieleni wewnętrznych;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) obszar usytuowania dominanty;
 - 8) budynek o odrębnych ustaleniach;
 - 9) miejsca wskazania szerokości ulicy w liniach rozgraniczających;
 - 10) szpaler drzew.
3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
 - 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
 - 4) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 5) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 6) obiekty imprez plenerowych – należy przez to rozumieć obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
 - 7) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
 - 8) obiekty kongresowe i konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także

obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 9) obiekty hotelowe – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) poradnie medyczne – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) pracownie medyczne – należy przez to rozumieć pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) obiekty naukowe i badawcze – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) obiekty wystawienniczo-targowe – należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo-targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 17) produkcja;
- 18) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) wytwarzanie energii elektrycznej;
- 20) wytwarzanie energii cieplnej;

- 21) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) pobór i uzdatnianie wody;
- 23) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 24) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) stacje paliw;
- 26) bazy transportowe – należy przez to rozumieć kompleksy obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym zajezdnie autobusowe i tramwajowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 27) obiekty do parkowania;
- 28) lądowiska;
- 29) oczyszczalnie ścieków – należy przez to rozumieć samodzielne oczyszczalnie ścieków niebędące obiektami towarzyszącymi innym kategoriom przeznaczenia terenu;
- 30) zieleń parkowa;
- 31) skwery;
- 32) place zabaw;
- 33) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 34) kryte urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 35) mariny;
- 36) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 37) linie kolejowe;
- 38) stacje i przystanki kolejowe;
- 39) bocznice kolejowe;
- 40) ulice;
- 41) place;
- 42) drogi wewnętrzne;
- 43) ciągi piesze;
- 44) ciągi rowerowe;
- 45) ciągi pieszko-rowerowe;
- 46) stacje transformatorowe;
- 47) stacje gazowe;

- 48) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 49) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 50) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) aktywność gospodarcza – grupa obejmuje kategorie:
 - a) produkcja,
 - b) produkcja drobna,
 - c) obsługa pojazdów,
 - d) naprawa pojazdów,
 - e) stacje paliw,
 - f) bazy transportowe,
 - g) magazyny i handel hurtowy;
- 2) usługi – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy B,
 - b) biura,
 - c) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) obiekty naukowe i badawcze,
 - f) obiekty wystawienniczo-targowe;
- 3) usługi towarzyszące – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi drobne,
 - d) obiekty opieki nad dzieckiem,
 - e) poradnie medyczne,
 - f) pracownie medyczne,
 - g) pracownie artystyczne;
- 4) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
 - a) zielen parkowa,
 - b) skwery,
 - c) place zabaw,
 - d) terenowe urządzenia sportowe;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
 - a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
- 6) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty do parkowania,
 - b) place,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) ciągi piesze,
 - e) ciągi rowerowe,

- f) ciągi pieszo-rowerowe.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytej dachem z logo firmy, której wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 15 m;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;
- 4) na terenach 1MW-U, 2U i 3AG w pasie terenu o szerokości 50 m od linii rozgraniczających terenu 2KDZ oraz 3KDD obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 6) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego II;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni;
- 8) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem.

§ 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 7

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych:
 - 1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem:
 - a) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego,
 - b) słupów reklamowych;
 - 2) wymiar pionowy słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, mierzony od poziomu terenu przy słupie do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 5 m, a powierzchnia jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi zawierać się w okręgu o średnicy nie większej niż 1,5 m.
2. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 3 m.

§ 9

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

§ 10

Wyznacza się granice terenów zamkniętych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1KK.

§ 11

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 stopni.

§ 12

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii, obiektów kształcenia dodatkowego – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- d) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów hotelowych – 60 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - f) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - h) dla krytych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych i miejsc dla widzów,
 - i) dla produkcji – 30 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla biur – 2 miejsca postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla produkcji – 5 miejsc na 100 stanowisk pracy;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 13

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich.

§ 14

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KK, 2KDZ, 3KDD.

§ 15

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) 1MW-U, 5WS, 4Z na 3%;
- 2) 2U, 3AG na 30%;
- 3) 1KK, 2KDZ, 3KDD na 0,1%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi;
 - 2) usługi towarzyszące;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 4) zieleń rekreacyjna;
 - 5) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 6) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;
 - 3) udział obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 38%;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,3;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem (X), z robót budowlanych nie polegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi;
 - 2) usługi towarzyszące;
 - 3) obiekty hotelowe;
 - 4) obiekty imprez plenerowych;
 - 5) kryte urządzenia sportowe;
 - 6) wody powierzchniowe;
 - 7) zieleń rekreacyjna;
 - 8) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 9) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 22 m, z wyjątkiem wydzielenia

- wewnętrznego (A), gdzie nie może być większy niż 35 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze usytuowania dominanty wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 11 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla obiektów infrastruktury technicznej, małej architektury oraz dla holów wejściowych nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem do najniższego punktu pokrycia dachu,
 - b) udziału powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
 - 4) w obszarze usytuowania dominanty obowiązuje dominanta;
 - 5) w wydzielaniu wewnętrznym (A) obowiązują:
 - a) szczególne wymagania architektoniczne,
 - b) staranne ukształtowanie małej architektury, zieleni oraz posadzki,
 - c) wyeksponowanie obiektów od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ;
 - 6) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 6;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem pkt 9, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem:
 - a) obiektów kształcenia dodatkowego, dla których musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) obiektów hotelowych, obiektów kongresowych i konferencyjnych, biur, obiektów imprez plenerowych, pracowni artystycznych, handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B, dla których musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) dopuszcza się bilansowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie, o którym mowa w ust. 1, lub na terenie 3AG;
 - 10) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5, tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w tymczasowych obiektach budowlanych dopuszcza się wyłącznie do 31 grudnia 2030 r.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD i od terenu 2KDZ przez teren 3AG;
 - 2) miejsca postojowe, o których mowa w § 12 pkt 1 i 3 dopuszcza się sytuować na terenach 2U i 3AG.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3AG ustala się przeznaczenie:
 - 1) aktywność gospodarcza;
 - 2) usługi;
 - 3) obiekty imprez plenerowych;
 - 4) kryte urządzenia sportowe;
 - 5) wody powierzchniowe;
 - 6) zieleń rekreacyjna;

- 7) bocznicę kolejową;
 - 8) lądowiska, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - 9) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 10) pobór i uzdatnianie wody;
 - 11) wytwarzanie energii elektrycznej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
 - 12) wytwarzanie energii cieplnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
 - 13) oczyszczalnię ścieków;
 - 14) infrastruktura drogowa.
2. W ramach przeznaczenia:
 - 1) wytwarzanie energii elektrycznej i wytwarzanie energii cieplnej nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) lądowiska dopuszcza się wyłącznie lądowiska dla helikopterów.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 22 m;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 4,8;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem pkt 5, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej z wyjątkiem:
 - a) obiektów kształcenia dodatkowego, dla których musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) obiektów kongresowych i konferencyjnych, obiektów imprez plenerowych, biur, handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B, dla których musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dopuszcza się bilansowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie, o którym mowa w ust. 1, lub na terenie 2U;
 - 6) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4, tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w tymczasowych obiektach budowlanych dopuszcza się wyłącznie do 31 grudnia 2030 r.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDZ i od 3KDD przez teren 2U;
 - 2) miejsca postojowe, o których mowa w § 12 pkt 1 i 3, dopuszcza się sytuować na terenach 2U i 3AG.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4Z ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty imprez plenerowych;
 - 2) wody powierzchniowe;

- 3) zieleń rekreacyjna;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 5) infrastruktura drogowa;
 - 6) szalety.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) w ramach przeznaczenia wody powierzchniowe powierzchnia lustra wody nie może być mniejsza niż 0,4 ha.
 - 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8 m;
 - 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%;
 - 4) obejmuje się ochroną istniejące drzewa, z wyjątkiem drzew owocowych;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,1;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu:
- 1) 3KDD przez tereny 2U i 3AG;
 - 2) 2KDZ przez teren 3AG.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5WS ustala się przeznaczenie:
 - 1) wody powierzchniowe;
 - 2) mariny;
 - 3) drogi wewnętrzne;
 - 4) ciągi piesz;
 - 5) ciągi rowerowe;
 - 6) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 7) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 8) ulice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ulice dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A).

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK ustala się przeznaczenie:
 - 1) stacje kolejowe;
 - 2) stacje i przystanki kolejowe;
 - 3) bocznice kolejowe;
 - 4) ulice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ulice dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A).

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się przeznaczenie – ulice.
2. Na terenie, o który mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
 - 3) obowiązują obustronne chodniki;
 - 4) obowiązuje trasa rowerowa.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się przeznaczenie – ulice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
 - 3) obowiązuje trasa rowerowa;
 - 4) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych i tras rowerowych z ciągami usytuowanymi na terenie 2KDZ i w ulicy Marco Polo, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 24

Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XII/438/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego torami kolejowymi, ulicą Mydlaną, kanałem nawigacyjnym rzeki Odry oraz granicą działki nr 9 AM 17 w obrębie Kowale we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 23 stycznia 2000 r. Nr 3, poz. 23);
- 2) Nr XXXVI/823/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2598) oraz Nr XL/956/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. zmieniająca uchwałę XXXVI/823/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2599) na obszarze objętym planem.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 26

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia