

**UCHWAŁA NR ...../17  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic  
Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXVIII/576/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r., poz. 192) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar ograniczony ulicami Sudecką i Sztabową oraz aleją Wiśniową, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – 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 m<sup>2</sup> – 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) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## §2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obiekt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 5) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę na całej długości tej linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 7) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 8) oś widokowa – sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii i w kierunku wyznaczonym na rysunku planu;
- 9) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 10) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 11) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 12) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 13) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiającą równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 14) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 15) 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;
- 16) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 17) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 18) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 19) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki

- rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 20) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 21) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydziałów wewnętrznych;
- 5) symbole wydziałów wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
- 9) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 10) nawierzchnie do specjalnego opracowania;
- 11) strefy zieleni;
- 12) szpaler drzew;
- 13) szpalery drzew objętych ochroną;
- 14) drzewa do zachowania;
- 15) obiekt szczególny;
- 16) oś widokowa;
- 17) miejsca wskazania szerokości ulicy w liniach rozgraniczających.

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) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych – należy przez to rozumieć obiekty zamieszkiwania członków wspólnot religijnych, w tym klasztory i domy zakonne, domy księży, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z

objektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;

5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

6) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

7) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

8) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

9) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

10) obiekty sakralne – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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;

15) 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;

16) obiekty szpitalne – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, sanatoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

17) 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;

18) 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;

19) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

20) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, świetlice środowiskowe, obiekty pogotowi opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

21) zakłady lecznicze dla zwierząt;

22) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

23) 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;

24) uczelnie wyższe;

25) 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;

26) 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;

27) obiekty do parkowania;

28) zieleń parkowa;

29) skwery;

30) place zabaw;

31) 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;

32) ulice;

33) place;

34) drogi wewnętrzne;

35) ciągi piesze;

36) ciągi rowerowe;

37) stacje transformatorowe;

38) stacje gazowe;

39) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

40) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:

a) place,

b) ciągi piesze,

c) ciągi rowerowe,

- d) obiekty do parkowania;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
  - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
- 3. Na każdym terenie dopuszcza się 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) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 2 m;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;
- 6) na elewacjach nie dopuszcza się urządzeń budowlanych i technicznych;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 6, nie dotyczy anten i instalacji odgromowej;
- 8) w osi widokowej oznaczonej na rysunku planu nie dopuszcza się przysłaniania obiektu kościoła św. Augustyna;
- 9) zakazuje się wolno stojących budynków gospodarczych;
- 10) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 11) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 12) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 14) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

**§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) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKK i 1MW-U należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

**§7.1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.

- 2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są:

- 1) fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Południe we Wrocławiu, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, na całym obszarze planu;
- 2) zespół kościelny kościoła parafialnego św. Augustyna wpisany do rejestru zabytków wraz z obiektami – kościół, plebania i i mur ogrodzeniowy z bramą – numery rejestru A/2492/353/Wm oraz A/1410/566/Wm, oznaczone na rysunku planu;
- 3) obszar wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

3. Celem ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, jest zachowanie i pełna rewaloryzacja układu przestrzennego założenia i wszystkich jego elementów zabytkowych.

4. Przedmiotem ochrony budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 4, są:

- 1) gabaryt;
- 2) forma architektoniczna;
- 3) elewacje budynków w zakresie historycznych dyspozycji, artykulacji i detali.

5. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i ust. 4, z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie:

- 1) przebudowę;
- 2) montaż na obiekcie;
- 3) rozbudowę polegającą na rekonstrukcji elementów historycznych lub nadbudowę do historycznej wysokości budynków;
- 4) rekonstrukcję historycznych form dachów.

6. W odniesieniu do muru, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, zakazuje się jego rozbiórki.

7. W odniesieniu do szpaleru drzew, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, obowiązuje jego ochrona i zachowanie.

**§8.** Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1MW-U.

**§9.** Wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1MW-U.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 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°- 45°.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

**§12.1.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii i rozrywki – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla widowiskowych obiektów kultury – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,
  - f) dla obiektów upowszechniania kultury – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla wystaw i ekspozycji – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
  - k) dla obiektów szpitalnych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) dla obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - n) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - o) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - p) dla uczelni wyższych – 10 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,
  - q) dla obiektów naukowych i badawczych – 8 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - r) dla krytych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
- 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 5) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla biur – 1,2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - e) dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 2 miejsca postojowe na 10 miejsc dla użytkowników;
- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 5, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 7) co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 lit. a, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych;
- 8) parkingi rowerowe zamknięte dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane.

**§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, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 5) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej;



- 6) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację lub bezpośrednio do odbiornika.

**§14.**Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDD i 1KDL.

**§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) 1UKK na 30%;
- 2) 1MW-U na 3%;
- 3) 1KDD i 1KDL na 0,1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

**§16.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKK ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty sakralne;
  - 2) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych;
  - 3) skwery;
  - 4) infrastruktura drogowa;
  - 5) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje obiekt szczególny na obszarze wskazanym na rysunku planu;
  - 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu nie dotyczy docieplenia o grubości maksymalnie 20 cm;
  - 3) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
  - 4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie obowiązuje ustalenie pkt 3, a wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
  - 5) ustalenie punktu 3 nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
  - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
  - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2;
  - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% jej powierzchni;
  - 10) obowiązuje zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL;
  - 2) obowiązuje parking dla rowerów.

**§17.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) gastronomia;
- 5) rozrywka;
- 6) widowiskowe obiekty kultury;
- 7) obiekty upowszechniania kultury;

- 8) wystawy i ekspozycje;
  - 9) pracownie artystyczne;
  - 10) biura;
  - 11) obiekty kongresowe i konferencyjne;
  - 12) obiekty hotelowe;
  - 13) usługi drobne;
  - 14) obiekty szpitalne;
  - 15) poradnie medyczne;
  - 16) pracownie medyczne;
  - 17) obiekty opieki nad dzieckiem;
  - 18) obiekty pomocy społecznej;
  - 19) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 20) edukacja;
  - 21) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 22) uczelnie wyższe;
  - 23) obiekty naukowe i badawcze;
  - 24) produkcja drobna;
  - 25) zieleń parkowa;
  - 26) skwery;
  - 27) place zabaw;
  - 28) kryte urządzenia sportowe;
  - 29) infrastruktura drogowa;
  - 30) drogi wewnętrzne;
  - 31) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia:
- 1) rozrywka nie dopuszcza się dyskotek;
  - 2) usługi drobne nie dopuszcza się usług ślusarskich i stolarskich;
  - 3) kryte urządzenia sportowe nie dopuszcza się stadionów;
  - 4) widowiskowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie teatry, kabarety, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;
  - 2) w budynkach związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, opieki społecznej i szpitalach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą rozbudowy o klatkę schodową, urządzenia dla niepełnosprawnych lub szyb windy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
  - 4) w wydzieleniu wewnętrznym (B) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w opracowaniu muru lub zieleń w formie wertykalnej;
  - 5) w wydzieleniach wewnętrznych (D) i (E) obowiązuje wyeksponowanie obiektów ze wszystkich stron;
  - 6) w wydzieleniach wewnętrznych (D) i (E) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 6, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
  - 8) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 6, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
  - 9) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 10, 11, 12 i 13;
  - 10) ustalenie pkt 9 nie dotyczy obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

- 11) w wydzieleniu wewnętrznym (C) nie obowiązuje ustalenie pkt 9, a wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia nie może być większy niż 22m;
  - 12) w wydzieleniu wewnętrznym (D) nie obowiązuje ustalenie pkt 9, a wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
    - a) najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 25 m,
    - b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 15 m;
  - 13) w wydzieleniu wewnętrznym (E) nie obowiązuje ustalenie pkt 9, a wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
    - a) najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej nie może być większy niż 20 m,
    - b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 10m;
  - 14) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonych i o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;
  - 15) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania na obszarach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 16;
  - 16) na obszarze, o którym mowa w pkt 15:
    - a) obowiązują szczególne wymagania w zakresie zagospodarowania nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia,
    - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób niepełnosprawnych,
    - c) zakazuje się sytuowania parkingów terenowych otwartych;
  - 17) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
  - 18) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,5;
  - 19) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 20) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% jej powierzchni;
  - 21) w strefie, o której mowa w pkt 20, obowiązuje ochrona istniejących drzew;
  - 22) obowiązuje ochrona i zachowanie szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;
  - 23) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
  - 24) obowiązuje zachowanie i ochrona drzew wskazanych na rysunku planu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD, 1KDL i ulicy Sztabowej usytuowanej poza obszarem planu;
  - 2) obowiązuje parking dla rowerów.

**§18.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie – ulice.

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, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 34m;
  - 3) obowiązują obustronne chodniki;
  - 4) obowiązuje trasa rowerowa;
  - 5) dla szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy §7 ust.7.

**§19.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie - ulice;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8,5m;
  - 3) obowiązuje chodnik.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

**§20.1.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia