

**UCHWAŁA NR/18
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki
we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Nr XXX/613/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 234) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki 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 potrzeby określania takich zasad;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających 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 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;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 12) 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 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;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) parking przyuliczny – odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej ulicy;
- 7) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 8) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 9) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 10) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 11) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiającą równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 12) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 13) 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;
- 14) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 16) 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;
- 17) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;

- 18) 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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicami obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicami obszarów wymagających przekształceń, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzielen wewnętrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) strefy zieleni;
- 10) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 11) miejsca wskazania szerokości;
- 12) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) 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;
 - 12) 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;
 - 13) 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;
 - 14) 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 innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 15) 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 przysyłaniem 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 innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 16) 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;
 - 17) 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;
 - 18) 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;
 - 19) 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;
- 20) 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;
 - 21) obiekty ratownictwa medycznego;
 - 22) 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;
 - 23) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 24) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, świetlice środowiskowe, obiekty pogotowia opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 25) zakłady lecznicze dla zwierząt;
 - 26) 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;
 - 27) 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;
 - 28) uczelnie wyższe;
 - 29) 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;
 - 30) 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;
 - 31) obiekty do parkowania;
 - 32) zieleń parkowa;
 - 33) skwery;
 - 34) ogrody tematyczne – należy przez to rozumieć ogrody zoologiczne, ogrody botaniczne lub inne parki z określonym tematem, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 35) 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;
 - 36) 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;
 - 37) polany rekreacyjne;
 - 38) mariny;
 - 39) wieże widokowe – należy przez to rozumieć obiekty służące do obserwacji widoków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 40) 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;
 - 41) ulice;

- 42) place;
- 43) drogi wewnętrzne;
- 44) ciągi piesze;
- 45) ciągi rowerowe;
- 46) ciągi pieszo-rowerowe;
- 47) stacje transformatorowe;
- 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) usługi I – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) rozrywka,
 - d) obiekty upowszechniania kultury,
 - e) pracownie artystyczne,
 - f) wystawy i ekspozycje,
 - g) biura,
 - h) obiekty hotelowe,
 - i) usługi drobne,
 - j) poradnie medyczne,
 - k) pracownie medyczne,
 - l) zakłady lecznicze dla zwierząt,
 - m) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - n) produkcja drobna;
- 2) usługi II – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy B,
 - b) wystawy i ekspozycje,
 - c) obiekty sakralne,
 - d) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych,
 - e) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - f) obiekty imprez plenerowych,
 - g) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - h) obiekty szpitalne,
 - i) obiekty ratownictwa medycznego,
 - j) obiekty pomocy społecznej,
 - k) obiekty opieki nad dzieckiem,
 - l) widowiskowe obiekty kultury,
 - m) kryte urządzenia sportowe,
 - n) edukacja,
 - o) uczelnie wyższe,
 - p) obiekty naukowe i badawcze;
- 3) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
 - a) zielen parkowa,
 - b) skwery,
 - c) ogrody tematyczne,
 - d) terenowe urządzenia sportowe,
 - e) polany rekreacyjne,

- f) wody powierzchniowe;
 - 4) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
 - a) obiekty do parkowania,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi rowerowe,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 5) 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) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 6 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzonego do najniższego punktu pokrycia dachu,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może być równy lub mniejszy niż 100%, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 10, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW-U, 3MW-U, 1U, 1ZP obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 10) ustalenie, o którym mowa w pkt 9 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej, paneli fotowoltaicznych;
- 11) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 12) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;

- 14) suma długości lukarn wzdłuż elewacji nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
- 15) suma długości wykuszy na danej elewacji nie może być większa niż 25% długości tej elewacji;
- 16) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§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 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 przedmiotem ochrony są:
 - a) fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 538/A/05,
 - b) wskazane na rysunku planu budynki wpisane do rejestru zabytków:
 - kaplica i budynek administracyjny szpitala Bethanien przy ul. Żabia Ścieżka 2-8, decyzją nr A/2357/435/Wm,
 - budynek szpitala Marienhaus przy ul. Żabia Ścieżka 3, budynek szpitala I przy ul. gen. Romualda Traugutta 114, budynek szpitala II przy ul. gen. Romualda Traugutta 118, budynek portierni z kostnicą i przejazdem przy ul. gen. Romualda Traugutta 120, decyzją nr A/6081/1-4,
 - c) zespół budowlany szpitala Bethanien wraz z ogrodem szpitalnym przy ul. gen. Romualda Traugutta 10-112, 114-120 i ul. Żabia Ścieżka 1-3,
 - d) wskazane na rysunku planu budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienica przy ul. gen. Romualda Traugutta 94, Komisariat Policji Rakowiec,
 - budynek administracyjny gorzelni parowej i fabryki soków owocowych Hermana Schaffera przy ul. gen. Romualda Traugutta 96, obecnie budynek mieszkalno – usługowy,
 - budynek mieszkalny przy ul. gen. Romualda Traugutta 96a,
 - dawny dom Carla Schirdewana przy ul. gen. Romualda Traugutta 102/104, obecnie kamienica,
 - kamienica przy ul. gen. Romualda Traugutta 106,
 - oficyna kamienicy przy ul. gen. Romualda Traugutta 106a,
 - e) zespół dawnej Wytwórni Wódek i Likierów Carla Schirderwana przy ul. gen. Romualda Traugutta 102/104 - stajnia z wieżą zegarową i wozownia,
 - f) wskazany na rysunku planu budynek zespołu dawnego szpitala Bethanien przy ul. gen. Romualda Traugutta 116, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - g) budynek przy ul. gen. Romualda Traugutta 122 a, oficyna;
- 3) przedmiotem ochrony obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 2 są:
 - a) w historycznym układzie urbanistycznym Przedmieścia Oławskiego - nawierzchnia ul. Żabia Ścieżka na terenie 2KD-D,
 - b) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w lit. d tiret pierwszy, drugi i trzeci - kształt i pokrycie dachów o spadku powyżej 40°, podziały okienne oraz układ i artykulacja elewacji od strony ul. gen. Romualda Traugutta,
 - c) dla budynku wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w lit. d tiret czwarty - układ i artykulacja elewacji,
 - d) dla zespołu dawnej Wytwórni Wódek i Likierów Carla Schirdewana, o którym mowa w lit. e – układ, artykulacja i wystrój elewacji dawnej stajni i wozowni, nawierzchnia przejazdu i podwórza,
 - f) dla budynku, o którym mowa w lit. g – artykulacja elewacji i forma dachu;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze stanowiska archeologicznego nr 3/39/80-29AZP – ślad osadniczy kultury ceramiki sznurkowej, wskazanego na rysunku planu;

- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4, wymaga się przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§9. Wyznacza się granice obszarów wymagających przekształceń tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§10. Wyznacza się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawione na rysunku planu.

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

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

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

§13. 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 – 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii i rozrywki – 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla widowiskowych obiektów kultury – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,
 - e) dla obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji oraz obiektów kształcenia dodatkowego – 0,8 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów hotelowych – 30 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - g) dla obiektów szpitalnych, poradni medycznych oraz pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - i) dla uczelni wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,
 - j) dla obiektów naukowych i badawczych – 8 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
 - k) dla terenowych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 lit a, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania;
- 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
- 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

- 7) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,9 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii i rozrywki – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla widowiskowych obiektów kultury – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,
 - e) dla obiektów upowszechniania kultury oraz wystaw i ekspozycji – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów hotelowych – 5 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - h) dla obiektów szpitalnych – 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział,
 - j) dla uczelni wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,
 - k) dla terenowych urządzeń sportowych oraz ogrodów tematycznych – 2 miejsca postojowe na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 9) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 lit. a należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych;
- 10) parkingi rowerowe zamknięte dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane.

§14. 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 lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1ZP, 1KD-D, 2KD-D.

§16. 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:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U na 3%;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U na 30 %;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;

- 3) skwery;
 - 4) terenowe urządzenia sportowe;
 - 5) wody powierzchniowe;
 - 6) drogi wewnętrzne;
 - 7) infrastruktura drogowa;
 - 8) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 2) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej nie może być większa niż 200 m²;
 - 3) obowiązuje sytuowanie usług I w pierwszej kondygnacji nadziemnej na co najmniej 60% długości elewacji od strony terenu 1ZP;
 - 4) 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 28 m, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
 - 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m;
 - 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej poza obszarami ograniczonymi liniami zabudowy;
 - 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązuje przejście bramowe, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) obowiązuje ciąg pieszy lub pieszo – rowerowy łączący teren 1KD-D z przejściem bramowym w wydzieleniu wewnętrznym (B) i z terenem 1ZP;
 - 10) obowiązuje zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu;
 - 11) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KD-D oraz od ulicy Szybkiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi I;
 - 3) produkcja drobna;
 - 4) obiekty imprez plenerowych;
 - 5) obiekty kongresowe i konferencyjne;
 - 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 7) skwery;
 - 8) terenowe urządzenia sportowe;
 - 9) wody powierzchniowe;
 - 10) drogi wewnętrzne;
 - 11) infrastruktura drogowa;
 - 12) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) w granicach wydzielen wewnętrznym (B) i (C) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 28 m, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
 - 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) nie może być większy niż 10 m;
 - 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu w granicach wydzielenia wewnętrznego (C) nie może być większy niż 14 m;
 - 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego (A):
 - a) nie dopuszcza się budynków,
 - b) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej dla budowli nie może być większy niż 15%;
 - 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego (D) obowiązuje podcień o wysokości w świetle nie mniejszej niż 4m;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A);
 - 8) nie obowiązują ustalenia § 13 pkt 1 - 4.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KD-D oraz ulicy od Szybkiej i gen. Romualda Traugutta, usytuowanych poza obszarem objętym planem.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi I;
 - 3) usługi II;
 - 4) skwery;
 - 5) terenowe urządzenia sportowe;
 - 6) wody powierzchniowe;
 - 7) drogi wewnętrzne;
 - 8) infrastruktura drogowa;
 - 9) obiekty infrastruktury technicznej.
2. 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 i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 28 m, z zastrzeżeniem pkt 2-7;
 - 2) w granicach wydzielen wewnętrznym (A) i (G) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 5 m;
 - 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do:
 - a) najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 13 m,
 - b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 4) w granicach wydzielen wewnętrznym (C) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 25 m;
 - 5) w granicach wydzielen wewnętrznym (D) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 6) w granicach wydzielen wewnętrznym (E) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
 - 7) w granicy wydzielenia wewnętrznego (F):
 - a) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 25 m,

- b) obowiązuje przejście bramowe o wysokości w świetle nie mniejszej niż 4m i szerokości nie mniejszej niż 4 m;
 - 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego (B), w budynkach lub częściach budynków, których wysokość przekracza 7 m, połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 9) na powierzchni elewacji, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, w wydzieleniach wewnętrznych (E), obowiązuje przezroczyste przeszklenie na co najmniej 80% elewacji;
 - 10) na 50% długości elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D), od strony ulicy 2KDD, dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 lit. a-f, i-k, oraz ust. 2 pkt 2 lit a;
 - 11) w wydzieleniu wewnętrznym (G) dopuszcza się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej i gastronomię;
 - 12) obowiązuje zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu;
 - 13) w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania, wskazanym na rysunku planu, obowiązuja następujące ustalenia:
 - a) szczególne wymagania architektoniczne,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni obszaru nawierzchni do specjalnego opracowania;
 - 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej w każdej ze stref zieleni;
 - 15) w strefach zieleni obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi rowerowe;
 - 16) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KD-D oraz od ul. gen. Romualda Traugutta, usytuowanej poza obszarem objętym planem.

§20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

- 1) gastronomia;
 - 2) obiekty hotelowe;
 - 3) mieszkania towarzyszące;
 - 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
 - 5) rozrywka;
 - 6) obiekty upowszechniania kultury;
 - 7) wystawy i ekspozycje;
 - 8) obiekty imprez plenerowych;
 - 9) skwery;
 - 10) wody powierzchniowe;
 - 11) drogi wewnętrzne;
 - 12) infrastruktura drogowa;
 - 13) obiekty infrastruktury technicznej.
2. 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:
 - a) najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 13 m,
 - b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m,
 - c) najwyższego punktu pokrycia dachu w granicach wydzieleni wewnętrznych (A) nie może być większy niż 5 m;
 - 2) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony terenu 1ZP;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego na gruncie rodzimym lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nie obowiązują ustalenia § 13 ust 1 pkt 1 - 4.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie:

- a) od ul. gen. Romualda Traugutta, usytuowanej poza obszarem objętym planem, przez teren 3MW-U,
- b) od terenu 2KD-D, przez tereny 3MW-U i 1ZP.
- c) od ul. Na Niskich Łąkach, usytuowanej poza obszarem objętym planem.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń rekreacyjna;
 - 2) wieże widokowe;
 - 3) place;
 - 4) mariny;
 - 5) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
 - 6) gastronomia;
 - 7) rozrywka;
 - 8) obiekty upowszechniania kultury;
 - 9) wystawy i ekspozycje;
 - 10) drogi wewnętrzne;
 - 11) infrastruktura drogowa;
 - 12) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 13) szalety.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 3%;
 - 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 5 m;
 - 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzonym od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie większy niż 20 m;
 - 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A, rozrywkę, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje oraz szalety dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (B);
 - 5) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielen wewnętrznego (A);
 - 6) obowiązuje zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu;
 - 7) w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania, wskazanym na rysunku planu, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 8) dopuszcza się wolnostojące obiekty infrastruktury technicznej hydrotechnicznej;
 - 9) obiekty do parkowania pojazdów samochodowych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 10) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub ciągów pieszo – rowerowych z ul. Szybka, usytuowaną poza obszarem objętym planem, z terenami 1KDD i 2KDD oraz z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi usytuowanymi wzdłuż rzeki Oławy poza obszarem objętym planem;
 - 11) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
 - 12) nie obowiązują ustalenia § 13 pkt 1 - 4.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD, 2KDD oraz od ulic Szybkiej, Żabiej Ścieżki i Na Niskich Łąkach, usytuowanych poza obszarem objętym planem.

§22. 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 ukształtowania zabudowy i 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 11,5 m.

- §23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie – ulice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i 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 11 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§24. Traci moc uchwała Nr L/1757/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Walońską, pl. Walerego Wróblewskiego, ul. Romualda Traugutta, ul. Na Niskich Łąkach i nadbrzeżem rzeki Oława we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 12 sierpnia 2002 r. Nr 173, poz. 2505, z 2007 r. Nr 148 poz. 1908 oraz z 2010 r. Nr 60 poz. 928) 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