

UCHWAŁA NR/18
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 2018 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, 1000, 1349 i 1432) 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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544) 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 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) 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 budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 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, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 8) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 9) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 11) 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;
- 12) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 13) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 14) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 15) 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 W, 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 wewnątrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnątrznych;
- 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 innych 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 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;
- 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 pogotowi 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 pieszo-rowerowe;
- 46) stacje transformatorowe;
- 47) 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;
- 48) 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;
- 49) 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) zieleń rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
- a) zieleń 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 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;
- 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 pod nr. 538/A/05 decyzją z dnia 20.06.2005,
 - b) wskazane na rysunku planu budynki wpisane do rejestru zabytków: kaplica i budynek administracyjny szpitala Bethanien przy ul. Żabia Ścieżka 1, decyzją nr A/2357/435/Wm,
 - c) wskazane na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - zespół dawnego szpitala Bethanien przy ul. gen. Romualda Traugutta 110-120, Żabia Ścieżka 3, w skład którego wchodzi: główny budynek szpitala przy ul. gen. Romualda Traugutta 114, dom opieki dla przewlekle chorych przy ul. gen. Romualda Traugutta 116, budynek szpitala przy ul. gen. Romualda Traugutta 118, portiernia z kostnicą przy ul. gen. Romualda Traugutta 120, budynek Marienhaus przy ul. Żabia Ścieżka 3,
 - 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,

-zespół dawnej Wytwórni Wódek i Likierów Carla Schirderwana przy ul. gen. Romualda Traugutta 102/104
– stajnia z wieżą zegarową i wozownia,

-dawny dom Carla Schirderwana przy ul. gen. Romualda Traugutta 102/104, obecnie kamienica,

-kamienica przy ul. gen. Romualda Traugutta 106,

-oficyna kamienicy przy ul. gen. Romualda Traugutta 106 a;

3) w strefie, o której mowa w pkt 1:

a) nie dopuszcza się nadbudowy budynków zabytkowych,

b) dopuszcza się odtworzenie form historycznych na podstawie materiałów źródłowych;

4) przedmiotem ochrony budynków, o których mowa w pkt 2 lit. c są:

a) układ,

b) bryła,

c) gabaryt,

d) kształt i forma dachu,

e) układ, artykulacje i opracowanie elewacji, z zastrzeżeniem §19 ust 2 pkt 6 lit. c;

5) na elewacjach budynków, o których mowa w pkt 2 lit. c, zakazuje się montażu urządzeń technicznych;

6) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2 są:

a) w historycznym układzie urbanistycznym Przedmieścia Oławskiego, o którym w pkt 2 lit. a –
nawierzchnia ul. Żabia Ścieżka na terenie 2KDD,

b) dla zespołu dawnej Wytwórni Wódek i Likierów Carla Schirderwana, o którym w pkt 2 lit. c tiret piąte –
nawierzchnia przejazdu i podwórza;

7) 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 sznurowej, wskazanego na rysunku planu;

8) w strefie, o której mowa w pkt 7, 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:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 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 zaopatrzonych 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 obiektów hotelowych – 10 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie na terenie, na którym 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;
- 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, na którym 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 spowolnieniem 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, 1KDD, 2KDD.

§ 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) powierzchnia użytkowa produkcji drobnej nie może być większa niż 200 m²;
- 2) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) od strony terenu 1ZP w pierwszej kondygnacji nadziemnej obowiązuje sytuowanie usług I;
- 3) 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 4;
- 4) 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 23 m;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej poza obszarami ograniczonymi liniami zabudowy;
- 6) obowiązuje ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy łączący teren 1KDD z terenem 1ZP;
- 7) obowiązuje zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu;
- 8) 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 1KDD 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 wewnątrznych (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 9 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 4 m;
- 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 2-4.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD oraz od ulicy 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) usługi I;
- 2) usługi II;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 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 2-9;
- 2) w granicach wydzielen wewnątrznych (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 wewnątrznych (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 wewnątrznych (C) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 23 m;
- 5) w granicach wydzielen wewnątrznych (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 wewnątrznych (E):
 - a) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 13 m,
 - b) w granicach wydzielen wewnątrznych (E) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3,
 - c) obowiązuje ochrona i ekspozycja elewacji historycznych budynków za wyjątkiem zapewnienia niezbędnej komunikacji pomiędzy historycznym obiektem a zabudową w wydzieleniach wewnątrznych (E);
- 7) w granicy wydzielenia wewnątrznych (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 20 m,
 - b) obowiązuje przejście bramowe o wysokości w świetle nie mniejszej niż 4 m i szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 8) w granicy wydzielenia wewnątrznych (H) 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 20 m, przy czym obowiązuje nawiązanie do bryły budynku i dachu kaplicy szpitala Bethanien;
- 9) w granicach wydzielenia wewnątrznych (B), w budynkach lub częściach budynków, których wysokość przekracza 7 m, połączenie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 10) na powierzchni elewacji, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, w wydzieleniach wewnątrznych (E), obowiązuje przezroczyste przeszklenie na co najmniej 80% elewacji;

- 11) na co najmniej 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;
- 12) w wydzieleniu wewnętrznym (G) dopuszcza się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej i gastronomię;
- 13) obowiązuje zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu;
- 14) w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania, wskazanym na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szczególne wymagania architektoniczne,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni obszaru nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 15) powierzchnia terenu biologicznie czynnego lub wody powierzchniowe muszą stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej w każdej ze stref zieleni;
- 16) w strefach zieleni obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi rowerowe;
- 17) 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 2KDD 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 wydzielen wewnętrznym (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 2-4.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) od ul. gen. Romualda Traugutta, usytuowanej poza obszarem objętym planem, przez teren 3MW-U;
- 2) od terenu 2KDD, przez tereny 3MW-U i 1ZP;
- 3) 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, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 20 m;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A, rozrywkę, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje oraz szalety dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 5) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzieleni 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.

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.

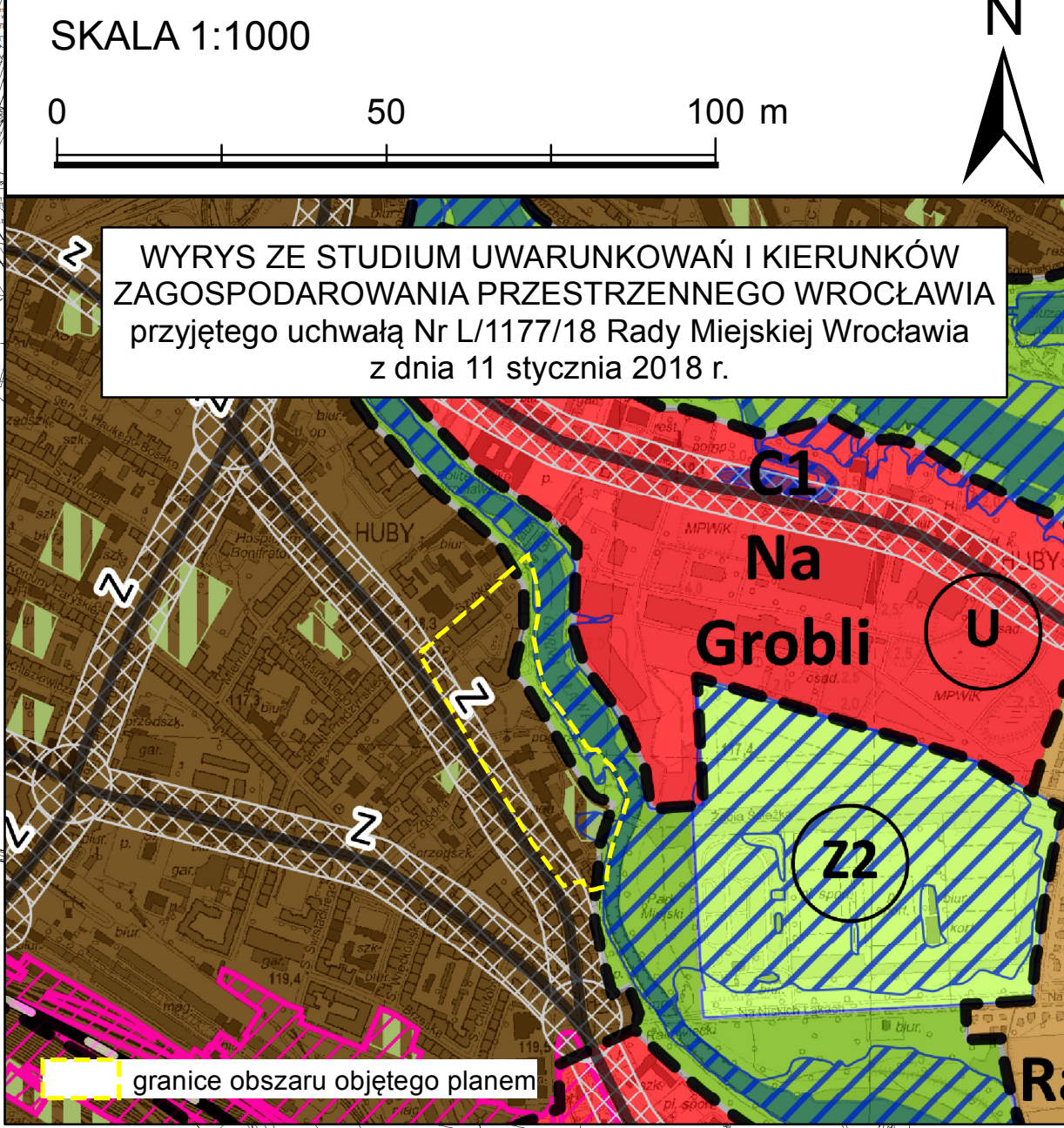
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKiM we Wrocławiu
Wrocław 25 stycznia 2017
Nr Lc. TM.6642.663.2017.25.01.17.4

LEGENDA	
granicę obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicami obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicami obszarów wymagających przekształceń, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	granicę stanowiska archeologicznego
linie rozgraniczające tereny	granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego
1MW-U symbole terenów	drzewa do zachowania
MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	strefy zieleni
U teren usług	nawierzchnia do specjalnego opracowania
ZP teren zieleni parkowej	miejsca wskazania szerokości
KDD tereny ulic dojazdowych	obiekty w rejestrze zabytków
granicę wydzielen wewnętrżnych	obiekty w ewidencji zabytków
(A) symbole wydzielen wewnętrżnych	granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
nieprzekraczalne linie zabudowy	obszar o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat – Q 1%
obowiązujące linie zabudowy	obszar o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat – Q 10%
	obszar o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat – Q 0,2%
	obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 października 2018 r.

Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu wniesionych przez osobę fizyczną pismem w dniu 28 września 2018 r. w sprawie:

- 1) usunięcia zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW-U w wydzieleniach wewnętrznych (C), (D), lub wprowadzenie maksymalnej wysokości 8m;
- 2) usunięcia na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW-U szklanych wypełnień w budynku szpitala w wydzieleniach wewnętrznych (E).

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.