

**UCHWAŁA NR ...../12  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2012 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Zalesie we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XXXI/1068/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Zalesie we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 2, poz. 55) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Zalesie 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

## § 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) kondygnacja naziemna – kondygnacja, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) nośnik reklamy – obiekt służący reklamie;
- 5) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 6) parking samodzielny jednopiętrowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parking samodzielny wielopiętrowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 9) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 10) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 11) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 12) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać

- się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 13) willa miejska – budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m<sup>2</sup>, liczbie kondygnacji naziemnych nie większej niż 3, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły;
  - 14) wydzielenie wewnętrzne – część terenu oznaczona symbolem.

### § 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 i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z granicami obszarów wymagających przekształceń;
  - 3) linie rozgraniczające tereny;
  - 4) symbole terenów;
  - 5) granice wydzielen wewnątrznych;
  - 6) symbole wydzielen wewnątrznych;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 8) symbole linii zabudowy;
  - 9) miejsca zmiany lub końca linii zabudowy;
  - 10) budynek lub część budynku o odrębnych ustaleniach wraz z symbolem;
  - 11) szpalery drzew.
3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami 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 jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
  - 2) 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;
- 3) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
  - 4) 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;
  - 5) 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;
  - 6) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
  - 7) 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;
  - 8) 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;
  - 9) 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;
  - 10) 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;
  - 11) 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, przygotowaniem 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;
  - 12) 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;
- 13) 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 wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 14) 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;
  - 15) 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;
  - 16) 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;
  - 17) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 18) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 19) 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;
  - 20) 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;
  - 21) uczelnie wyższe;
  - 22) 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;
  - 23) policja i służby ochrony – należy przez to rozumieć obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym straży ochrony kolei, agencji ochrony, z wyjątkiem obiektów służących ich zarządzaniu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 24) obiekty do parkowania;

- 25) zielen parkowa;
  - 26) skwery;
  - 27) place zabaw;
  - 28) ulice;
  - 29) drogi wewnętrzne;
  - 30) ciągi piesze;
  - 31) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 32) stacje transformatorowe;
  - 33) 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;
  - 34) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
- 1) usługi towarzyszące – grupa obejmuje kategorie:
    - a) obiekty upowszechniania kultury,
    - b) wystawy i ekspozycje,
    - c) pracownie artystyczne,
    - d) biura,
    - e) usługi drobne,
    - f) poradnie medyczne,
    - g) obiekty opieki nad dzieckiem,
    - h) edukacja,
    - i) obiekty kształcenia dodatkowego,
    - j) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 2) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
    - a) obiekty infrastruktury wodociągowej,
    - b) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
  - 3) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
    - a) obiekty do parkowania,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) ciągi piesze,
    - d) ciągi pieszo-rowerowe,
    - e) ciągi rowerowe.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

### § 5

W ramach przeznaczenia usługi drobne nie dopuszcza się punktów usług pogrzebowych, ślusarskich i stolarskich.

## § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do:
  - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m,
  - b) górnej krawędzi: gzymsu wieńczącego, ściany zewnętrznej i atyki, nie może być większy niż 9 m,o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy parkingów samodzielnych jednopoziomowych nadziemnych, dla których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 4,5 m;
- 3) liczba kondygnacji naziemnych budynków niebędących parkingami samodzielnymi jednopoziomowymi nadziemnymi nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połąci dachowych większym niż  $35^{\circ}$  i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązują dachy:
  - a) dwuspadowe, albo
  - b) czterospadowe;
- 5) kąt nachylenia połąci dachowych nie może być mniejszy niż  $35^{\circ}$  i większy niż  $60^{\circ}$ ;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą:
  - a) budynków wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu,
  - b) budynków wpisanych do ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu,
  - c) budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej, wskazanego na rysunku planu,
  - d) parkingu samodzielnego jednopoziomowego nadziemnego,
  - e) dobudowanych klatek schodowych, urządzeń dla niepełnosprawnych i szybów windowych;
- 7) obowiązuje pokrycie połąci dachowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy:
  - a) budynków wpisanych do ewidencji zabytków z dachami płaskimi,
  - b) budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej, wskazanego na rysunku planu,
  - c) parkingu samodzielnego jednopoziomowego nadziemnego,
  - d) dobudowanych klatek schodowych, urządzeń dla niepełnosprawnych i szybów windowych;
- 9) dla budynków nieobjętych ochroną konserwatorską obowiązuje zastosowanie materiałów budowlanych występujących w obiektach zabytkowych na obszarze objętym planem;
- 10) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

- 11) budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskiej o liczbie mieszkańców nie większej niż 4, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 12) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 13) ustalenie pkt 12 nie dotyczy działek budowlanych w wydzieleniach wewnętrznych (C);
- 14) budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 15) ustalenie pkt 14 nie dotyczy działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (D) na terenie 1MN/2;
- 16) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku nie może być większa niż:
  - a) 20 m<sup>2</sup> – dla parkingu samodzielnego jednopoziomowego nadziemnego,
  - b) 125 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> – dla pozostałych budynków,o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 17) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek;
- 18) ustalenie pkt 17, nie dotyczy:
  - a) parkingu samodzielnego jednopoziomowego nadziemnego na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) terenów 9MZ, 10UKK, 11UT i 12UZ;
- 19) dla budynków nieoznaczonych symbolami (x) lub (y), które nie spełniają przynajmniej jednego z ustaleń pkt 1, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 16, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie:
  - a) przebudowę i montaż,
  - b) rozbudowę o klatkę schodową, urządzenie dla niepełnosprawnych lub szyb windy;
- 20) ustalenie pkt 19 nie dotyczy obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 21) dla budynków lub części budynków oznaczonych symbolem (x) z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 22) dla budynków oznaczonych symbolem (y), usytuowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie:
  - a) przebudowę i montaż,
  - b) rozbudowę o klatkę schodową, urządzenie dla niepełnosprawnych lub szyb windy,
  - c) odbudowę;
- 23) dla budynków oznaczonych symbolem (y) nie obowiązują ustalenia pkt 3, 4, 5, 7, 12, 16;
- 24) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych;
- 25) sytuowanie parkingów samodzielnych jednopoziomowych nadziemnych dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej w odległości nie mniejszej niż 8 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej



- symbolem 1, a także poza nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną symbolem 2 w odległości nie większej niż 8 m od tej linii;
- 26) dla obiektów infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych nie obowiązują ustalenia pkt 3, 4, 5, 7 oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,
- o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 27) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie budowli przekrytych dachem.

## § 7

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5, 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 3MN, 4MN, 5MN/1, 5MN/2, 5MN/3, 5MN/4 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 6UT-MN, 7MN-U/1, 7MN-U/2, 7MN-U/3, 7MN-U/4, 7MN-U/5, 7MN-U/6, 9MZ, 14UO-MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - c) 12UZ należy do terenów szpitali w miastach,
    - d) 8MW/1, 8MW/2 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

## § 8

1. Przedmiotem ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, są:
  - 1) gabaryty budynków;
  - 2) forma dachów budynków;
  - 3) zabytkowy wystrój elewacji budynków;
  - 4) zabytkowe elementy wystroju wnętrza budynków.
2. Do budynków, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się dobudowy klatek schodowych i szybów windowych.

## § 9

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek stanowiący dobro kultury współczesnej, wskazany na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, są:
  - 1) bryła budynku;
  - 2) elewacje budynku.

## § 10

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku planu;
  - 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu;
  - 3) budynek, o którym mowa w § 9 ust. 1;
  - 4) układ urbanistyczny;
  - 5) alejowy układ zieleni;
  - 6) szpalery drzew w ulicach F. Chopina, S. Moniuszki i K. Szymanowskiego;
  - 7) zabytkowe formy ogrodzeń posesji.
3. Obowiązuje uzupełnienie szpalerów drzew, o których mowa w ust. 2 pkt 6, z dopuszczeniem ich przerwania w miejscach zabytkowych zjazdów na posesje.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.
5. W strefie, o której mowa w ust. 4, przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne, w tym w szczególności:
  - 1) obszar zabytkowego folwarku, wskazany na rysunku planu;
  - 2) stanowisko archeologiczne, wskazane na rysunku planu.

#### § 11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem:
  - a) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego,
  - b) słupów reklamowych;
- 2) wymiar pionowy słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, mierzony od poziomu terenu przy słupie do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 5 m, a powierzchnia jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi zawierać się w okręgu o średnicy nie większej niż 1,5 m;
- 3) dopuszcza się wolno stojące obiekty służące informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej o wymiarze pionowym, mierzonym od poziomu terenu do najwyższego punktu, nie większym niż 3 m.

#### § 12

Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 13

Wyznacza się granice obszarów wymagających przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 14

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinного w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 1200 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) 2 m<sup>2</sup> – dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 18 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego,
  - b) 12 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinного w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 20 m – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) 2 m – dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

## § 15

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla gastronomii i rozrywki – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla obiektów upowszechniania kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) dla biur – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) dla obiektów hotelowych – 3 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych,
    - h) dla obiektów szpitalnych – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - i) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 0,8 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - j) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
    - k) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - l) dla uczelni wyższych – 1 miejsce postojowe na 10 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,

- m) dla obiektów naukowych i badawczych – 1 miejsce postojowe na 10 stanowisk pracy,
  - n) dla wystaw i ekspozycji – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
  - 3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
  - 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) miejsca postojowe w parkingach samodzielnych jednopoziomowych nadziemnych dopuszcza się w liczbie co najwyżej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 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 – 0,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### § 16

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 4) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich.

#### § 17

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDL, 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3, 2KDD/4, 2KDD/5, 2KDD/6, 2KDD/7, 2KDD/8, 2KDD/9, 2KDD/10, 2KDD/11.

#### § 18

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: 9MZ, 10UKK, 11UT, 12UZ, 13UZ na 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5, 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 3MN, 4MN, 5MN/1, 5MN/2, 5MN/3, 5MN/4, 6UT-MN, 7MN-U/1, 7MN-U/2, 7MN-U/3, 7MN-U/4, 7MN-U/5, 7MN-U/6, 8MW/1, 8MW/2, 14UO-MN na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

#### § 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4 i 1MN/5 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty upowszechniania kultury, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
  - 4) wystawy i ekspozycje, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 5) pracownie artystyczne;
  - 6) biura;
  - 7) usługi drobne;
  - 8) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 9) obiekty opieki nad dzieckiem;
  - 10) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
  - 11) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 12) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 13) obiekty do parkowania;
  - 14) drogi wewnętrzne;
  - 15) ciągi piesze;
  - 16) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie dopuszcza się w budynkach oznaczonych na rysunku planu symbolem (y);

- 2) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3-12, dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3-12;
  - 4) na terenie 1MN/1 w wydzieleniu wewnętrznym (C) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5, nie obowiązuje ustalenie pkt 2;
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu 1MN/1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL, 2KDD/7 oraz od al. L. Różyckiego i al. I.J. Paderewskiego;
  - 2) dojazd do terenu 1MN/2 dopuszcza się wyłącznie od terenów, 2KDD/9 2KDD/10, 3KDW/1 oraz od al. L. Różyckiego;
  - 3) dojazd do terenu 1MN/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL, 2KDD/5, 2KDD/6 oraz al. I.J. Paderewskiego;
  - 4) dojazd do terenu 1MN/4 dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD/3, 2KDD/5, 2KDD/6, 3KDW/3 oraz al. I.J. Paderewskiego;
  - 5) nie obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 pkt 1 lit. e, f, i, j, k, n dotyczące parkowania pojazdów.

## § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3 i 2MN/4 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) usługi towarzyszące;
  - 4) obiekty do parkowania;
  - 5) ciągi piesze;
  - 6) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu 2MN/1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD/8, 2KDD/7 oraz od al. L. Różyckiego;
  - 2) dojazd do terenu 2MN/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3 oraz od al. I.J. Paderewskiego;
  - 3) dojazd do terenu 2MN/4 dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD/1 oraz od ul. F. Chopina;
  - 4) nie obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 pkt 1 lit. e, f, i, j, k, n dotyczące parkowania pojazdów.

## § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) usługi towarzyszące;
  - 4) uczelnie wyższe;
  - 5) policja i służby ochrony;
  - 6) obiekty do parkowania;
  - 7) ciągi piesze;
  - 8) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
  - 3) uczelnie wyższe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
  - 4) policję i służby ochrony dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);

- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe, z wyjątkiem przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, dla którego powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
    - 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD/9, 2KDD/8 oraz od al. L. Różyckiego;
    - 2) nie obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 pkt 1 lit. e, f, i, j, k, n dotyczące parkowania pojazdów.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) usługi towarzyszące;
  - 4) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych;
  - 5) obiekty do parkowania;
  - 6) ciągi piesze;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie dopuszcza się w budynkach oznaczonych na rysunku planu symbolem (y);
  - 2) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
  - 4) zabudowę zamieszkiwania wspólnot religijnych dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia



terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 pkt 1 lit. e, f, i, j, k, n dotyczące parkowania pojazdów.

#### § 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN/1, 5MN/2, 5MN/3 i 5MN/4 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi towarzyszące;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) ciągi piesze;
  - 5) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
  - 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w zabudowie szeregowej;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 pkt 1 lit. e, f, i, j, k, n dotyczące parkowania pojazdów.

#### § 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6UT-MN ustala się przeznaczenie:
  - 1) obiekty hotelowe;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 4) usługi towarzyszące;
  - 5) obiekty do parkowania;

- 6) ciągi piesze;
  - 7) stacje transformatorowe;
  - 8) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi towarzyszące w ramach przeznaczenia:
    - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
    - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
    - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
    - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
  3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) usługi towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
    - 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
    - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.
  4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD/9 oraz od al. L. Różyckiego.

#### § 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN-U/1, 7MN-U/2, 7MN-U/3, 7MN-U/4, 7MN-U/5 i 7MN-U/6 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) obiekty upowszechniania kultury, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
  - 4) wystawy i ekspozycje, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 5) pracownie artystyczne;
  - 6) biura;
  - 7) usługi drobne;
  - 8) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 9) obiekty opieki nad dzieckiem;
  - 10) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
  - 11) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 12) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 13) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
  - 14) mieszkania towarzyszące;
  - 15) obiekty do parkowania;
  - 16) ciągi piesze;
  - 17) stacje transformatorowe;
  - 18) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach przeznaczenia:
  - 1) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 3) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne;
  - 4) edukacja nie dopuszcza się szkół.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych nie dopuszcza się przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 3-13;
  - 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3-13;
  - 3) powierzchnia sprzedaży handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) na terenie 7MN-U/3 w wydzieleniu wewnętrznym (A) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w zabudowie szeregowej;
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe, z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie 7MN-U/3, w którym powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

## § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW/1 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) infrastruktura drogowa;
  - 3) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalenie § 6 pkt 1 nie obowiązuje, przy czym wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 17 m;
  - 2) budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wyłącznie o liczbie mieszkań nie większej niż 7;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.

## § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW/2 ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) infrastruktura drogowa;
  - 3) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie o liczbie mieszkań nie większej niż 6;
  - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

#### § 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MZ ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych;
  - 2) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 3) uczelnie wyższe;
  - 4) obiekty do parkowania;
  - 5) ciągi piesze;
  - 6) stacje transformatorowe;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalenie § 6 pkt 1 nie obowiązuje, przy czym wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 17 m;
  - 2) ustalenie § 6 pkt 16 nie obowiązuje, przy czym udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

#### § 29

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10UKK ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych;
  - 2) obiekty sakralne;
  - 3) obiekty do parkowania;
  - 4) ciągi piesze;
  - 5) stacje transformatorowe;
  - 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalenie § 6 pkt 1 nie obowiązuje, przy czym wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 20 m;
  - 2) ustalenie § 6 pkt 16 nie obowiązuje, przy czym udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD/7.

### § 30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11UT ustala się przeznaczenie:
  - 1) obiekty hotelowe;
  - 2) obiekty upowszechniania kultury;
  - 3) wystawy i ekspozycje;
  - 4) obiekty do parkowania;
  - 5) ciągi piesze;
  - 6) stacje transformatorowe;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nie dopuszcza się nadbudowy budynków dobudowanych do zabytkowej willi po 1945 r.;
  - 2) ustalenie § 6 pkt 16 nie obowiązuje, przy czym udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.
3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD/7 oraz od al. L. Różyckiego.

### § 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UZ ustala się przeznaczenie:
  - 1) obiekty szpitalne;
  - 2) poradnie medyczne;
  - 3) pracownie medyczne;

- 4) obiekty naukowe i badawcze;
  - 5) mieszkania towarzyszące;
  - 6) infrastruktura drogowa;
  - 7) stacje transformatorowe;
  - 8) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 4;
  - 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do:
    - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16,5 m,
    - b) górnej krawędzi: gzymsu wieńczącego, ściany zewnętrznej i atyki, nie może być większy niż 10 m;
  - 3) ustalenie § 6 pkt 16 nie obowiązuje, przy czym udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż wschodniej granicy terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) miejsca postojowe, o których mowa w § 15 ust. 2 pkt 1, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, oraz na terenie 2KDD/10 w wydzieleniu wewnętrznym (A), z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) na terenie 2KDD/10 w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się usytuowanie co najwyżej 20% miejsc postojowych, o których mowa w § 15 ust. 2 pkt 1.

## § 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13UZ ustala się przeznaczenie:
  - 1) poradnie medyczne;
  - 2) pracownie medyczne;
  - 3) stacje transformatorowe;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

## § 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UO-MN ustala się przeznaczenie:

- 1) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
  - 2) obiekty opieki nad dzieckiem;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 4) mieszkania towarzyszące;
  - 5) obiekty upowszechniania kultury, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 6) wystawy i ekspozycje, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 7) pracownie artystyczne;
  - 8) biura;
  - 9) usługi drobne;
  - 10) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
  - 11) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 12) zakłady lecznicze dla zwierząt;
  - 13) place zabaw;
  - 14) obiekty do parkowania;
  - 15) ciągi piesze;
  - 16) stacje transformatorowe;
  - 17) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach przeznaczenia:
- 1) edukacja nie dopuszcza się szkół;
  - 2) obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się wyłącznie biblioteki i wypożyczalnie filmów;
  - 3) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie galerie sztuki i sale wystawowe;
  - 4) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie i gabinety paramedyczne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 5-12, dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 5-12;
  - 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

## § 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15ZP ustala się przeznaczenie:
  - 1) zieleń parkowa;
  - 2) skwery;
  - 3) place zabaw;
  - 4) ciągi piesze;

- 5) stacje transformatorowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) stacje transformatorowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A), z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4, 5, 6;
  - 2) wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 4,5 m;
  - 3) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 1;
  - 4) obowiązują dachy:
    - a) dwuspadowe, albo
    - b) czterospadowe;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachowych nie może być mniejszy niż 35° i większy niż 60°;
  - 6) obowiązuje pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым;
  - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni terenu.

#### § 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16E ustala się przeznaczenie – stacje transformatorowe.

#### § 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie – ulice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
  - 2) obowiązują obustronne chodniki;
  - 3) obowiązuje trasa rowerowa;
  - 4) obowiązuje obustronny szpaler drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

#### § 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3, 2KDD/4, 2KDD/5, 2KDD/6, 2KDD/7, 2KDD/8, 2KDD/9, 2KDD/10, 2KDD/11 ustala się przeznaczenie – ulice.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
  - 2) obowiązują obustronne chodniki;
  - 3) na terenach 2KDD/10 i 2KDD/11 obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu oraz trasa rowerowa;
  - 4) na terenie 2KDD/9 obowiązuje obustronny szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.



## § 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDW/1, 3KDW/2 i 3KDW/3 ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

## § 39

Traci moc uchwała Nr XL/2492/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Zalesia we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 208 poz. 3402 z późn. zm<sup>3)</sup>).

## § 40

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

## § 41

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 13 maja 2008 r. Nr 131, poz. 556.