projekt (879).2

UCHWAŁA NR ...../26
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912), w związku z uchwałą Nr XXVI/559/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 345), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:
1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§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 miejscowego 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 miejscowego;
3) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
4) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
5) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu

miejscowego budowli na całej długości tej linii, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej, linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
6) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
7) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
8) 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;
9) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
10) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
11) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
12) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
13) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
14) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
15) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzenioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych;
16) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§3. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) wydzielenie wewnętrzne;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) obowiązująca linia zabudowy;
6) obowiązująca ciągła linia zabudowy;
7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
8) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
9) szpaler drzew;
10) drzewo do zachowania;
11) przestrzeń szczególnego kształtowania;
12) ciąg pieszo-rowerowy;
13) korytarz komunikacyjny;
14) miejsce wskazania szerokości.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego miasta Wrocławia, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§4. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

§5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;
2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1U, 2U i 1U-ZP, określa się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) wyznacza się granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 36/89/79-27 AZP usytuowanego poza granicami planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
3) w granicy strefy ochrony, o której mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
4) w granicy strefy ochrony, o której mowa w pkt 2, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§7. Zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice, wyznaczone na rysunku planu miejscowego według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice.

§8. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2;
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°.

§10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
2) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
3) w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
   a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
4) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 5;
5) nawierzchnia, o której mowa w pkt 4, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3;
6) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo na każde 5 stanowisk postojowych.

§11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
   a) wysokości zabudowy i wymiaru pionowego budynku,
   b) udziału powierzchni zabudowy,
   c) kąta nachylenia połaci dachowej;
4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§12. Następujący teren ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne: 1KP.

§13. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:
1) 1U, 2U na 30%;
2) 1U-ZP, 1KP na 0,1%.

Rozdział 3
Ustalenia dla terenów

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:
1) usług handlu hurtowego;
2) usług turystyki;
3) usług nauki;
4) usług kultu religijnego;
5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) klasę przeznaczenia terenu usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
2) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
3) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony przestrzeni szczególnego kształtowania do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej wzdłuż obowiązującej ciągłej linii zabudowy;
4) dla klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
5) w odniesieniu do budowli, obowiązujące ciągłe, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przektytych dachem;
6) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
7) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
8) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony ulic Wojanowskiej i Arachidowej, usytuowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
9) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
   a) 12 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B),
   b) 8 m – poza wydzieleniem wewnętrznym (B);
10) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
11) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od najniższego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
   a) 9 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B),

b) 6 m – poza wydzieleniem wewnętrznym (B);
12) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż:
a) 3 – w wydzieleniu wewnętrznym (B),
b) 2 – poza wydzieleniem wewnętrznym (B);
13) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
14) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 13, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
15) ustalenie, o którym mowa w pkt 13, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
16) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 13, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
17) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
18) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 38%;
19) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,2;
20) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
21) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
22) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
23) dla przestrzeni szczególnego kształtowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
c) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni przestrzeni szczególnego kształtowania,
d) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
24) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy;
25) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego;
26) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Arachidowej, usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, poprzez korytarz komunikacyjny [kk] na terenie 1KP, na odcinku wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 1U;
2) dopuszcza się wyłącznie stanowiska postojowe w formie garaży podziemnych i parkingów terenowych;
3) parkingi terenowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
4) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
b) dla usług sportu i rekreacji – 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
5) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,

b) dla usług sportu i rekreacji – 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

6) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4 i 5, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:
1) usług handlu hurtowego;
2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
3) usług turystyki;
4) usług nauki;
5) usług kultu religijnego;
6) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) klasę przeznaczenia terenu usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
2) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 150 m^2;
3) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
4) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej wzdłuż obowiązującej ciągłej i obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy Wojanowskiej i ulicy Olbrachtowskiej, usytuowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
5) obowiązuje usytuowanie głównego wejścia do budynku od strony ulicy Wojanowskiej lub ulicy Olbrachtowskiej, usytuowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
6) dla klas przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
7) w odniesieniu do budowli, obowiązujące ciągłe, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
8) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
9) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
10) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony ulic Wojanowskiej i Olbrachtowskiej, usytuowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
11) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 8 m;
12) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
13) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od najniższego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6 m;
14) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 2;
15) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
16) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 15, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
17) ustalenie, o którym mowa w pkt 15, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

18) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 15, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
19) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
20) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
21) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,2;
22) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
23) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
24) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy;
25) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego;
26) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Olbrachtowskiej, usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, poprzez korytarz komunikacyjny [kk] na terenie 1KP, na odcinku wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 2U;
2) dopuszcza się wyłącznie stanowiska postojowe w formie garaży podziemnych i parkingów terenowych;
3) parkingi terenowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
4) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
   b) dla usług sportu i rekreacji – 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
   c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
5) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
   b) dla usług sportu i rekreacji – 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
   c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
6) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4 i 5, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-ZP** ustala się przeznaczenie – teren usług lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:
1) usług handlu hurtowego;
2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
3) usług turystyki;
4) usług nauki;
5) usług kultu religijnego;
6) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) klasę przeznaczenia terenu usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
2) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 150 m^2;

3) w ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;
4) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy od strony przestrzeni szczególnego kształtowania do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
5) dla klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
6) w odniesieniu do budowli, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
7) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
8) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
9) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony przestrzeni szczególnego kształtowaniaoraz ulicy Wojanowskiej, usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
10) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
11) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
12) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
13) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 12, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
14) ustalenie, o którym mowa w pkt 12, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
15) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 12, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
16) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
17) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
18) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,8;
19) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
20) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
21) na co najmniej 20% powierzchni terenu obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7;
22) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
23) dla przestrzeni szczególnego kształtowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
    a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
    b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
    c) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni przestrzeni szczególnego kształtowania,
    d) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
24) w wydzieleniu wewnętrznym (A):
    a) obowiązuje ochrona drzew,
    b) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni wydzielenia wewnętrznego,

c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
25) obowiązują zielone ściany na co najmniej 30% powierzchni ścian budynków usytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony przestrzeni szczególnego kształtowania;
26) na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7;
27) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego;
28) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Olbrachtowskiej, usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, poprzez korytarz komunikacyjny [kk] na terenie 1KP, na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających tereny 2U i 1U-ZP;
2) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie w formie garaży podziemnych i parkingów terenowych;
3) parkingi terenowe dla samochodów dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrzym (B), przy czym nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni wydzielenia wewnętrznego,
4) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
5) obowiązuje powiązanie ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w pkt 4, z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenie 1KP oraz na ulicy Wojanowskiej, usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
6) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
   b) dla usług sportu i rekreacji – 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
   c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
7) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
   b) dla usług sportu i rekreacji – 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
   c) dla pozostałych usług – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
8) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 6 i 7, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie komunikację drogową wewnętrzną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie w korytarzach komunikacyjnych [kk];
2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;
3) obowiązuje droga dla pieszych;
4) obowiązuje droga dla rowerów;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
6) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;
7) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
8) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§18. Traci moc uchwała Nr VII/85/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wojanowskiej, Daktylowej, Arachidowej i Piotrkowskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 662) na obszarze objętym planem miejscowym.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia