

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668), w związku z uchwałą Nr LXXVI/1983/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 360), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów 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) akcent architektoniczny – część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) 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;
- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 5) 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;

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 9) oś widokowa – sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii i w kierunku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 10) obiekt do przechowywania rowerów – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 11) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 16) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 17) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 18) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
- 19) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych;
- 20) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzonioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację 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, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenów 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) symbol linii zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) ciąg pieszy;
- 11) szpaler drzew objęty ochroną;
- 12) strefa zieleni;
- 13) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 14) oś widokowa;
- 15) miejsce wskazania szerokości;
- 16) korytarz pieszy;
- 17) korytarz komunikacyjny;
- 18) korytarz pieszo-rowerowy;
- 19) korytarz przejścia, przejazdu bramowego;
- 20) korytarz przejścia bramowego.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 5 do uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§4. Na każdym terenie dopuszcza się zielen 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 zielen lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MW-U i 2MW-U określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach zespołu Ostrowa Tumskiego należącego do historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszkańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, wpisanego do rejestru zabytków – decyzja nr 432/192 z dnia 15.02.1962 r. dla obszaru Wysp Odrzańskich: Bielarskiej, Piasek, Słodowej, Tamki i Tumskiej wraz z zabudową układem komunikacyjnym oraz zarysem wód, Wysp Odrzańskich: Bielarskiej, Piasek, Słodowej, Tamki i Tumskiej wraz z zabudową układem komunikacyjnym oraz zarysem wód;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół Ostrowa Tumskiego, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są:

- a) wskazane na rysunku planu miejscowego budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia – dawne budynki klasztorne, obecnie mieszkalne przy pl. Katedralnym 11-12,
- b) zespół Ostrowa Tumskiego należący do historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu,
- c) osie widokowe w kierunku na Katedrę św. Jana Chrzciciela, w szczególności oś widokowa wzdłuż ul. kard. Bolesława Kominka oraz na jej przedłużeniu z ul. Szczytnickiej;
- 4) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. a, ochronie podlegają:
 - a) bryła i gabaryty budynków,
 - b) forma architektoniczna,
 - c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,
 - d) podziały i detale elewacji,
 - e) kształt otworów okiennych;
- 5) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje uwzględnienie historycznego podziału parcelacyjnego w widoku pierzei od strony ul. kard. Augusta Hlonda i ul. kard. Bolesława Kominka;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. a, o klatkę schodową, urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§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 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°.

§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 pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i 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) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie garaży podziemnych;

- 5) parkingi dopuszcza się wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 6) 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, zapewniającą jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3;
- 8) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 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 oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy i wymiaru pionowego zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie 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;
- 11) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

§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) 1MW-U, 2MW-U na 30%;
- 2) 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD na 0,1%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub 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 detalicznego;
- 3) usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) teren parkingu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 2) teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) 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;
- 4) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) w odniesieniu do budowli, obowiązujące ciągłe linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 6) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 22,5 m;
- 7) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 70° i nie mniejszy niż 12°;
- 9) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 10) ustalenie, o którym mowa w pkt 9, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 11) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 9, obowiązuje obudowa estetyczna, niewystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 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) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 70%;
- 14) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 3;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 10%;
- 16) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zakazuje się garaży podziemnych;
- 17) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, 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) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - c) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 18) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 19) obowiązuje wyeksponowanie budynków od strony pl. Katedralnego i ul. kard. Augusta Hlonda.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD, przez teren 2MW-U poprzez korytarz przejścia, przejazdu bramowego [ppb] i korytarz komunikacyjny [kk], wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – 0,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla rowerów – 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla rowerów – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) komunikację pieszo-rowerową;
- 3) teren parkingu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 2) teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) klasę przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) klasę przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wyłącznie w pierzejach budynków wzdłuż ul. kard. Augusta Hlonda i ul. kard. Bolesława Kominka;
- 5) powierzchnia sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 500 m²;
- 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) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 8) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 9) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 1, obowiązuje wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 2, obowiązuje wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 11) obowiązuje nadwieszenie części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku poza nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2;
- 12) nadwieszenie, o którym mowa w pkt 11, obowiązuje w taki sposób, aby najniższy punkt nadwieszenia znajdował się co najmniej 4,5 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;
- 13) poniżej nadwieszenia, o którym mowa w pkt 11, na poziomie pierwszej kondygnacji naziemnej budynku, obowiązują słupy w odległościach umożliwiających przejścia;
- 14) poniżej nadwieszenia, o którym mowa w pkt 11, na całej długości budynków wzdłuż terenu 1KDZ, obowiązuje ogólnodostępny ciąg pieszy łączący teren 2KDD z terenem 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości w świetle nie mniejszej niż 2,5 m;
- 15) poza wydzieleniami (A) i (B), wzdłuż terenów 1KDZ, 2KDD i 3KDD, obowiązuje wycofanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany ostatniej kondygnacji od płaszczyzny wyznaczonej przez zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany kondygnacji poniższej, w następujący sposób:
 - a) na odległość co najmniej 2 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na co najmniej 50% długości zewnętrznej krawędzi ostatniej kondygnacji – na odległość co najmniej 4 m;
- 16) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 22 m - w wydzielnich wewnętrznych (A) i (B), przy czym wymiar pionowy budynku, mierzony od najniższego poziomu terenu przy budynku do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego, ściany zewnętrznej i attyki, nie może być większy niż 19,5 m,
 - b) 23 m - poza wydzielniami wewnętrznymi (A), (B);
- 17) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 18) kąt nachylenia połączy dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 19) obowiązuje zaakcentowanie historycznej parcelacji i modułów zabudowy w elewacjach budynków od strony terenów 1KDZ, 2KDD i 3KDD;
- 20) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 21) ustalenie, o którym mowa w pkt 20, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 22) dla urządzeń budowlanych i technicznych, o których mowa w pkt 20, obowiązuje obudowa estetyczna, niewystająca poza płaszczyznę elewacji;
- 23) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 20, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 24) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 65%;
- 25) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 5;
- 26) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 25%;
- 27) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 4% powierzchni działki budowlanej;
- 28) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 każdej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zakazuje się garaży podziemnych oraz parkingów terenowych;

- 29) na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7;
- 30) obowiązuje zielona ściana na co najmniej 15% długości ścian budynków wzdłuż nawierzchni do specjalnego opracowania zlokalizowanej wewnątrz kwartału zabudowy;
- 31) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonych 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) parkingi terenowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 32) w korytarzu komunikacyjnym [kk], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje ciąg pieszo - rowerowy w formie drogi dla pieszych i rowerów lub drogi dla rowerów łączący teren 2MW-U z terenem 3KDD poprzez korytarz przejścia, przejazdu bramowego [ppb],
 - b) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej,
 - c) nie dopuszcza się parkingów terenowych;
- 33) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w granicach korytarza usytuowania ciągu komunikacyjnego [kk] oraz w korytarzu przejścia, przejazdu bramowego [ppb];
- 34) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony terenów 1KDZ, 2KDD oraz 3KDD;
- 35) dla korytarza usytuowania ciągu pieszego lub pieszo – rowerowego [kpr], wyznaczonego na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje droga dla pieszych łącząca teren 1KDZ z terenem 2KDD poprzez korytarze przejścia bramowego [pb],
 - b) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania,
 - c) nie dopuszcza się parkingów terenowych;
- 36) w korytarzu przejścia bramowego [pb], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego w wydzieleniu wewnętrznym (A), obowiązuje przejście bramowe o szerokości w świetle nie mniejszej niż 3,6 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 4,5 m;
- 37) w korytarzach przejścia bramowego [pb], wyznaczonych na rysunku planu miejscowego poza wydzieleniem wewnętrznym (A), obowiązują przejścia bramowe o szerokości w świetle nie mniejszej niż 5 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 4,5 m;
- 38) w korytarzu przejścia, przejazdu bramowego [ppb], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego w wydzieleniu wewnętrznym (B), obowiązuje przejście bramowe o szerokości w świetle nie mniejszej niż 5 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 4,5 m;
- 39) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 40) obowiązuje wyeksponowanie budynków od strony ulic: kard. Augusta Hłonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD poprzez korytarz przejścia, przejazdu bramowego [ppb] i korytarz komunikacyjny [kk], wyznaczony na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – 0,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla rowerów – 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla rowerów – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 5) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. b, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów wbudowanych w budynek.

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 4) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 5) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 6) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego 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 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 7) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7.

§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD, ustala się przeznaczenie teren – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) drogę dopuszcza się co najwyżej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:
 - a) na terenie 1KDD – 16 m,
 - b) na terenie 2KDD – 15,5 m,
 - c) na terenie 1KDD – 17 m;
- 3) obowiązuje obustronna droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 5) dla każdej nawierzchni do specjalnego opracowania, 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;
- 6) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie 1KDD;
- 7) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego na terenie 3KDD;
- 8) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §11 pkt 7.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji urbanistycznej – w osiach widokowych wskazanych na rysunku planu miejscowego na terenach 2KDD i 3KDD, dominantę ma stanowić Katedra św. Jana Chrzciciela.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§18. Traci moc uchwała Nr XIII/442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru – Ostrów Tumski – Wyspy – Ogród Botaniczny we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2000 r. Nr 3, poz. 24) 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