projekt (841).5

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka 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 i 912), w związku z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz.1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą Nr VI/92/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 222), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka 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 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) 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) 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;
4) 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;

5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
6) 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;
7) 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;
8) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
9) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
10) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem,
11) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
12) 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, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, 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) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
7) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
8) szpaler drzew;
9) szpaler drzew objęty ochroną;
10) drzewo do zachowania;
11) strefa zieleni;
12) korytarz pieszo-rowerowy;
13) miejsce wskazania szerokości.

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 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, określa się dopuszczalne poziomy hałasu na poszczególnych terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:
   a) 1MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1MW, 2MW, 3MW, 1MN-MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) 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 wpisany jest do rejestru zabytków – fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Leśnicy wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi – nr rejestru 353/A/04, decyzja z dnia 07.09.2004 r.;
2) budynek mieszkalny przy ul. Michała Płońskiego 10-12, wskazany na rysunku planu miejscowego, ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków;
3) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
4) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, przedmiotem ochrony są następujące wskazane na rysunku planu miejscowego budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
   a) budynek mieszkalny przy ul. Michała Płońskiego 6-8,
   b) willa przy ul. Jana Rubczaka 7,
   c) kamienica przy ul. Władysława Skoczylasa 15;
5) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a,
   a) ochronie podlega forma architektoniczna,
   b) zakazuje się montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach;
6) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 4 lit. b i c,
   a) ochronie podlegają:
      – bryła i gabaryty budynków,
      – forma architektoniczna,
      – artykulacja i sposób opracowania elewacji,
      – kształt otworów okiennych,
      – formy i układy dachów,
   b) przebudowę lub remont dachu, polegające na zmianie ukształtowania dachu, dopuszcza się wyłącznie w sposób przywracający historyczną geometrię dachu,
   c) dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu,
   d) zakazuje się montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach;
7) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

8) wskazuje się następującą granicę stanowiska archeologicznego – nr 14/14/79-27 AZP – cmentarzysko płaskie – pradzieje oraz wyznacza się granicę strefy jego ochrony, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
9) w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 8, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
10) w granicach stref ochrony, o których mowa w pkt 7 i 8, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§7. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice pomiędzy liniami usytuowanymi poza granicami planu miejscowego, podanymi w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice o wartościach 168,2 m, gdzie zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice.

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

§9. Wyznacza się granicę obszaru wymagającego przekształceń, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

§11. 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 40°.

§12. 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) 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) nie dopuszcza się garaży wolnostojących wielopoziomowych nadziemnych;
5) garaże indywidualne dopuszcza się wyłącznie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
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, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3.

§13. 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 lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
   a) wysokości 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 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) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§14. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDL, 2KDL, 1KPP.

§15. 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) 1MNW, 1MN-MW, 1MW, 2MW, 3MW na 30%;
2) 1ZP, 1KOR-ZP na 3%;
3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3
Ustalenia dla terenów

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
2) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;

3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
   a) 10 m – poza wydzieleniem wewnętrznym (A),
   b) 12,5 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A);
4) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być:
   a) mniejszy niż 25º i większy niż 45º – poza wydzieleniem wewnętrznym (B),
   b) większy niż 12º – w wydzieleniu wewnętrznym (B);
6) obowiązują dachy:
   a) dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),
   b) jednospadowe – w wydzieleniu wewnętrznym (A),
   c) płaskie – w wydzielniu wewnętrznym (B);
7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 22%;
9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;
10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
11) 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 30% powierzchni działki budowlanej;
12) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
   a) 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 tej strefy w ramach działki budowlanej,
   b) obowiązuje ochrona drzew,
   c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
13) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
14) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, 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 **1MN-MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);

2) 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;
3) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
4) dla klas przeznaczeń terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
   a) 10 m – poza wydzieleniem wewnętrznym (A),
   b) 5 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A);
6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 25º i większy niż 45º;
8) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym;
9) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny nie może być mniejsza niż 760 m^2;
10) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
11) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;
12) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
13) 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;
14) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
   a) 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,
   b) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
15) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Michała Płońskiego;
2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   c) dla usług uzupełniających – 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla usług uzupełniających – 2 stanowiska postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
2) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 17 m;

4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od najniższego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu gzymsu, attyki lub okapu, nie może być większy niż 13 m;
5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 25º i większy niż 45º ;
7) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym ;
8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 18%;
9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1;
10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
11) 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 30% powierzchni działki budowlanej;
12) w każdej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
    a) 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,
    b) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
13) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
14) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Michała Płońskiego;
2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe:
    a) dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    b) dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
2) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
    a) 13 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),
    b) 11 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A),
    c) 15 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B);
4) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być:
    a) większy niż 12º poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),
    b) mniejszy niż 25º i większy niż 45º w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
6) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym;
7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż:
    a) 1,2 – poza wydzieleniem wewnętrznym (A),
    b) 0,6 – w wydzieleniu wewnetrznym (A);

9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
10) 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;
11) w 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 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
13) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 2KDL;
2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe:
   a) dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenia uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:
1) usługi handlu detalicznego;
2) usługi rzemieślnicze;
3) usługi gastronomii;
4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
5) usługi sportu i rekreacji;
6) usługi kultury i rozrywki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
2) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) w lokalach usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków nie dopuszcza się klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 100 m^2;
5) 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;
6) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
7) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
8) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 14 m;
9) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
10) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12^o;
11) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 45%;

12) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
13) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
14) 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;
15) w 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 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
16) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony terenu 2KDL i 1KOR-ZP;
17) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach, ze wszystkich stron;
18) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 17, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
19) ustalenie, o którym mowa w pkt 17, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
20) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 17, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 2 m;
21) na co najmniej 30% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §13 pkt 7.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL;
2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla usług uzupełniających – 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla usług uzupełniających – 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 13,5 m;
3) obowiązują obustronne chodniki;
4) obowiązuje zieleń.

§22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

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

1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
3) obowiązują obustronne chodniki;
4) obowiązuje zieleń.

§23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ciąg pieszy w formie drogi dla pieszych.

§24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOR-ZP** ustala się przeznaczenie – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenia uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:
1) usługi handlu detalicznego;
2) usługi rzemieślnicze;
3) usługi gastronomii.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 40 m²;
3) wysokość zabudowy nie może być większa niż 5 m;
4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy niż 0°;
5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 9%;
6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,1;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
8) 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 40% powierzchni działki budowlanej;
9) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Michała Płońskiego;
2) dla usług uzupełniających obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
3) dla usług uzupełniających obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 3 stanowiska postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
2) 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 50% powierzchni działki budowlanej;

3) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
4) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
5) w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 4 m, łączący skwer Andrzeja Kobla z ulicą Michała Płońskiego;
6) obowiązuje powiązanie piesze z terenem 1KPP.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia