



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 3910

UCHWAŁA NR XXIII/443/25 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 11 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy 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 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z uchwałą nr V/60/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 188) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy 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 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 szczególny – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów;

- 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) 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;
- 6) 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;
- 7) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 8) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 9) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 10) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego.

§ 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 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) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 8) szpaler drzew objęty ochroną;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) obiekt szczególny;
- 11) miejsce wskazania szerokości;
- 12) ciąg pieszo-rowerowy;
- 13) korytarz infrastruktury technicznej;
- 14) korytarz pieszo-rowerowy;
- 15) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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 zieleni 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 zieleni 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) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej, dotyczącą krajobrazu kulturowego, na obszarze wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są:
 - a) fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Marszowice,
 - b) fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stabłowice Stare,
 - c) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - fragment zespołu budowlanego Elektrowni Wodnej Marszowice przy ul. Marszowickiej 2, 4,
 - budynek elektrowni w zespole Elektrowni Wodnej Marszowice przy ul. Marszowickiej 2,
 - most drogowy na rzece Bystrzycy,
 - d) słup graniczny Wrocławia w formie tablicy przy moście drogowym na rzece Bystrzycy wskazany na rysunku planu miejscowego jako obiekt szczególnie;
- 3) w odniesieniu do obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2 lit. a oraz b, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek budowlanych;
- 4) dla fragmentu zespołu budowlanego, o którym mowa w pkt 2 lit. c tiret pierwsze, obowiązuje:
 - a) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
 - b) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- 5) dla obiektu budowlanego, o którym mowa w pkt 2 lit. c tiret drugie, obowiązuje:
 - a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - b) utrzymanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
 - f) stosowanie historycznego rodzaju pokrycia dachowego,

- g) rewaloryzacja, konserwacja i renowacja obiektu historycznego;
- 6) dla obiektu budowlanego, o którym mowa w pkt 2 lit. c tiret trzecie, obowiązuje:
 - a) zachowanie kształtu elementów konstrukcji,
 - b) utrzymanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 7) ustala się granicę strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 8) w granicy strefy o której mowa w pkt 7, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§ 7. 1. Wyznacza się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, na którym obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) szalety i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie poza granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

§ 8. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

§ 10. 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°.

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) 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;
- 5) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4.

§ 12. 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, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują nieprzekraczalne 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) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 8) 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;
- 9) 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 8, nie było możliwe;
- 10) 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 8, nie było możliwe;
- 11) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§ 13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1PE-WS, 1KDZ, 1KP, 2KP, 3KP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

§ 14. 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) 1Z, 2Z i 1RZP-Z na 30%;
- 2) 1PE-WS, 1KDZ, 1KP, 2KP, 3KP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP na 0,1%;
- 3) pozostałych terenów na 3%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PE-WS** ustala się przeznaczenie – teren produkcji energii lub wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) zieleń naturalną;
- 2) zieleń urządzoną.

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) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 16 m;
- 3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 8) 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 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną oraz hydroenergię;
- 10) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego 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 dopuszcza się wyłącznie od ul. Marszowickiej;
- 2) obowiązują co najmniej 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych dla sumarycznej powierzchni użytkowej zabudowy;
- 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.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 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 drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) obowiązuje drzewa do zachowania, wyznaczone na rysunku planu miejscowego;

- 7) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 8;
- 8) obowiązuje obiekt szczególny w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązuje wyeksponowanie obiektu, o którym mowa w pkt 8, od strony ul. Głównej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KP, 2KP i 3KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ciągi pieszo-rowerowe w formie drogi dla pieszych i rowerów lub drogi dla rowerów i drogi dla pieszych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZP-Z** ustala się przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub zieleni.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dopuszcza się wyłącznie teren produkcji w gospodarstwach ogrodniczych.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi sportu i rekreacji.

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:
 - a) ust. 3 pkt 1 dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A),
 - b) ust. 3 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 2) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 3) poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci uzbrojenia, obiektów infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz budowli i urządzeń o których mowa w pkt 2;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 10 m;
- 6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 8 m;
- 7) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 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 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 działki budowlanej;
- 12) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla produkcji w gospodarstwach ogrodniczych:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 5 stanowisk pracy,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 5 stanowisk pracy;
- 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 **1WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) drogę zbiorczą;
- 2) komunikację pieszo-rowerową;
- 3) zieleń naturalną;
- 4) zieleń urządzoną.

3. 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. 2 pkt 1, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytej dachem, mierzona od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większa niż 10 m;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) 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 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2WS**, **3WS** i **4WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) w korytarzach pieszo-rowerowych [kpr] wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i rowerów lub drogi dla rowerów i drogi dla pieszych;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m;

- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) 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 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 8 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 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 0,6;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 10) 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 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego 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 dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

- 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.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (A);
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 16 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 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 0,5;
- 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego 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 dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla rowerów co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 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.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3Z**, **4Z** i **5Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie rolnictwo z zakazem zabudowy.

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

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci uzbrojenia, obiektów infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 3) 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;
- 4) w ramach instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **6Z, 7Z i 8Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

2. Na terenach, o których 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu na terenach 6Z i 8Z;
- 4) w ramach instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZP i 2ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
- 4) 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.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KP;
- 2) dla usług sportu i rekreacji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej z następującymi wskaźnikami – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3ZP i 4ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
- 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 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZD** ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

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

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren zieleni urządzonej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
- 2) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązują urządzenia melioracji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na 80% długości korytarza, o którym mowa w pkt 2, obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu lub wody powierzchniowe w formie cieku.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ, w tym przez teren 3ZP oraz od ulicy Stabłowickiej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Traci moc uchwała nr XVIII/525/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru rozwoju Marszowice Malownicze II we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 62, poz. 1220) na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

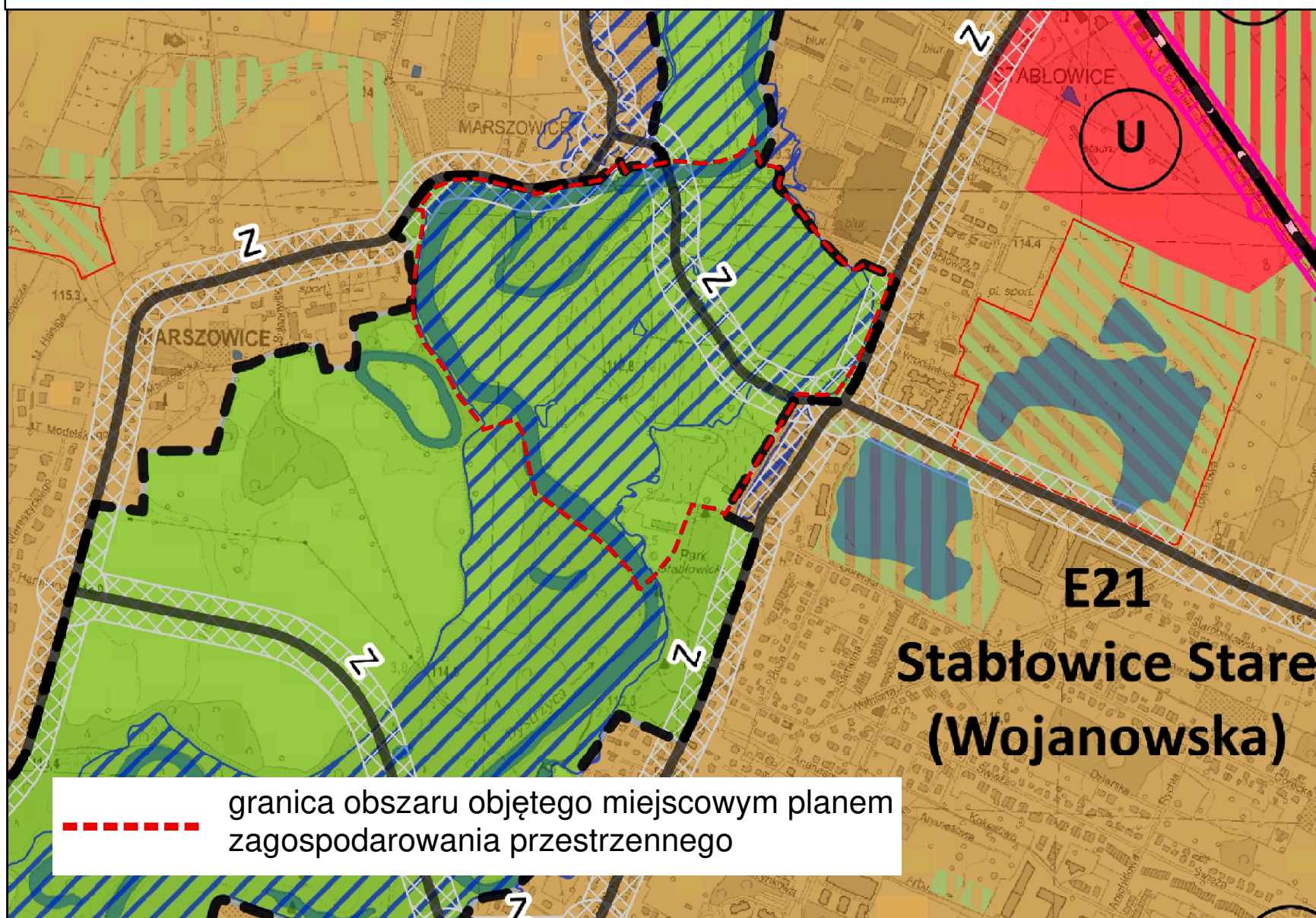
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:
Magdalena Razik-Trziszka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC GŁÓWNEJ I MARSZOWICKIEJ ORAZ RZECI BYSTRZYCY WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 stycznia 2018 r.



Legenda

- granice miasta
- ES symbol i nazwa jednostki urbanistycznej
- granicę jednostek urbanistycznych
- wody powierzchniowe

Planowane przeznaczenie terenu

- AG - obszary przemysłowe
- IS - obszary specjalne
- M - obszary mieszkaniowe
- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
- U - obszary usługowe
- W - obszary wojskowe
- Z1 - obszary zieleni 1
- Z2 - obszary zieleni 2
- M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe
- AG symbol obszaru przeznaczeń

Tereny zamknięte

- tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

Elementy systemu transportowego

- A autostrady
- S ekspresowe
- GP główne ruchu przyspieszonego
- GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne
- G główne
- G/Z główne/zbiornice
- Z zbiorcze
- Z zbiorcze śródmiejskie
- R rezerwy perspektywiczne
- węzły autostradowe
- korytarze węzłów
- korytarze ulic
- linie kolejowe
- istniejące stacje i przystanki kolejowe
- planowane stacje i przystanki kolejowe

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)

Obszarowe formy zieleni

- obszarowe formy zieleni wypoczynkowej
- obszarowe formy zieleni sportowej
- obszarowe formy zieleni tematycznej

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKiKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław, 06.08.2024
Nr Lic. ZGKiKM.TM.6642.2859.2024_0264_P

SKALA 1:1 000

0 50 100 m



LEGENDA

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- (A) Wydzielenie wewnętrzne
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW
- Granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- Szpaler drzew objęty ochroną
- Drzewo do zachowania
- Obiekt szczególny
- Miejsce wskazania szerokości
- Ciąg pieszo-rowerowy
- Korytarz infrastruktury technicznej
- Korytarz pieszo-rowerowy
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego
- Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- PE-WS - teren produkcji energii lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- RZP-Z - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub zieleni
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Z - teren zieleni
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZD - teren ogrodów działkowych

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIII/443/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 września 2025 r.

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

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIII/443/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 września 2025 r.

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

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

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXIII/443/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 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)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**