



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 marca 2025 r.

Poz. 1318

UCHWAŁA NR XIV/272/25 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXI/1591/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 404) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000, 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; 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) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 11) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 12) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzenioną 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 zabytków archeologicznych OM, 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) szpaler drzew;
- 8) szpaler drzew objęty ochroną;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) strefa zieleni;
- 11) ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) korytarz pieszo-rowerowy;

13) korytarz infrastruktury technicznej;

14) 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. 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 4 do uchwały.

6. 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 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) 1MN i 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) na obszarze w granicach stanowisk archeologicznych nr 13/99/81-28 AZP – osada późne średniowiecze oraz nr 2 wg archiwaliów – osada – epoka brązu, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i stanowiska nieoznaczonego oraz w granicach ich stref ochronnych, wskazanych na rysunku planu miejscowego, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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

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

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 750 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 380 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 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°.

§ 10. 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 lokalnych, dojazdowych, 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) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m;
- 4) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 5) 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;
- 6) nie dopuszcza się garaży wolno stojących wielopoziomowych nadziemnych;
- 7) garaże indywidualne dopuszcza się wyłącznie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) 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 9;
- 9) nawierzchnia, o której mowa w pkt 8, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 5;
- 10) 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 lub usytuowane w konstrukcjach drogowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się w wykonaniu napowietrznym;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się 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.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1UE, 1KD-KO-ZP, 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP, 1IE, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1WS-Z, 1L-Z, 2L-Z, 3L-Z, 4L-Z, 6L-Z, 7L-Z, 8L-Z, 9L-Z, 10L-Z, 11L-Z, 1ZP, 2ZP, 3ZP.

§ 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) 1MN, 2MN, 1MW-U, 5L-Z na 30%;
- 2) 1UE, 1KD-KO-ZP, 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP, 1IE, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1WS-Z, 1L-Z, 2L-Z, 3L-Z, 4L-Z, 6L-Z, 7L-Z, 8L-Z, 9L-Z, 10L-Z, 11L-Z, 1ZP, 2ZP, 3ZP na 0,1%;
- 3) 1KR, 2KR, 1Z, 1ZD na 3%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - a) wolno stojący nie może być mniejsza niż 750 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 380 m²;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi i w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 9 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 6 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;

- 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 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) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu 1MN dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KR i 2KR oraz od ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) dojazd do terenu 2MN dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KR i od ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 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 wielkopowierzchniowego;
- 2) usług turystyki;
- 3) usług kultu religijnego;
- 4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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) klasy przeznaczeń: teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji oraz teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
- 3) klasę przeznaczenia teren usług dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu nie może być większa niż 300 m²;
- 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) dla klas przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 7) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 15 m;

- 8) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 6 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 10) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 13) 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;
- 14) obowiązują zielone ściany na co najmniej 20% powierzchni ścian budynków usytuowanych od strony terenów 15KP i 1KR oraz od strony ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 15) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 16) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR i od ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² 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.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE ustala się przeznaczenie – teren usług edukacji.

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

- 1) usługi nauki;
- 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej.

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

- 1) dla klas przeznaczenia terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 15 m;
- 3) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 9 m;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 5) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

- 6) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 7) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 12) 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 15% powierzchni działki budowlanej;
- 13) obowiązują zielone ściany na co najmniej 20% powierzchni wszystkich ścian budynków usytuowanych od strony terenów 2KDD i 3KDD oraz od strony ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 14) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) obowiązują szpalery drzew, na odcinkach wyznaczonych 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 terenów 2KDD, 3KDD i od ul. Smardzowskiej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - b) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług edukacji – 3 stanowiska postojowe na 1 oddział,
 - b) dla pozostałych usług – 2 stanowiska na 100 m² 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.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KD-KO-ZP ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej lub obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się ulice co najwyżej 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 27 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;

- 6) 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;
- 7) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDG ustala się przeznaczenie – teren drogi głównej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy głównej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obniżenie do klasy zbiorczej dla ulicy kategorii gminnej lub powiatowej;
- 3) 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 m;
- 4) obowiązuje droga dla pieszych;
- 5) obowiązuje droga dla rowerów;
- 6) obowiązuje zieleń.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL 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 34 m;
- 3) obowiązuje droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8;
- 6) obowiązują szpalery drzew, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDL i 2KDL ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

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

- 1) na terenie 1KDL obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) na terenie 2KDL dopuszcza się ulicę co najwyżej klasy lokalnej;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDL – 24 m,
 - b) dla terenu 2KDL – 20 m;
- 4) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;
- 5) obowiązuje trasa rowerowa;

6) na terenie 2KDL obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8;

7) na terenie 1KDL:

- a) obowiązują szpalery drzew objęte ochroną, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,
- b) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,
- c) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów 1KDD i 3KDD – 12 m,
 - b) dla terenu 2KDD – 13 m,
 - c) dla terenu 3KDD – 15 m;
- 3) obowiązuje droga dla pieszych;
- 4) na terenach 1KDD i 3KDD obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR i 2KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP i 17KP, ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów o łącznej szerokości co najmniej 5 m;
- 2) na terenie 6KP w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się nawierzchnię umożliwiającą niezbędny dojazd do terenu 3L-Z;
- 3) na terenie 9KP w wydzieleniach wewnętrznych (A) dopuszcza się nawierzchnię umożliwiającą niezbędny dojazd do terenów 4L-Z i 6L-Z;
- 4) na terenie 10KP w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się nawierzchnię umożliwiającą niezbędny dojazd do terenu 9L-Z;
- 5) obowiązuje zieleń;
- 6) obowiązują szpalery drzew, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego na terenach 8KP i 10KP;

7) w strefach zieleni wyznaczonych na rysunku planu miejscowego na terenach 9KP i 11KP, 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 80% powierzchni każdej strefy.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1IE ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 25 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 70%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
- 7) 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 działki budowlanej;
- 8) obowiązują szpalery drzew, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu – w każdym korytarzu pieszo-rowerowym [kpr], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenach 2WS, 3WS i 4WS, obowiązują ciągi pieszo-rowerowe lub ciągi piesze i ciągi rowerowe, o łącznej szerokości co najmniej 4 m, łączące tereny: 4KP, 1KDD, 2KDL, 8KP, 9KP i 14KP.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS-Z ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni.

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

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) komunikację drogową wewnętrzną.

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

- 1) klasa przeznaczenia terenu usługi sportu i rekreacji nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni;
- 2) klasę przeznaczenia terenu usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie w formie terenowych urządzeń sportowych oraz obiektów towarzyszących i zagospodarowania terenu na potrzeby użytkowników;
- 3) wysokość obiektów, o których mowa w pkt 2, nie może być większa niż 8 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 5) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8.

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

- 1) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom usług sportu i rekreacji co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników;
- 2) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1L-Z, 2L-Z, 3L-Z, 4L-Z, 5L-Z, 6L-Z, 7L-Z, 8L-Z, 9L-Z, 10L-Z i 11L-Z ustala się przeznaczenie – teren lasu lub zieleni.

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

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) komunikację drogową wewnętrzną;
- 3) parking.

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

- 1) klasa przeznaczenia terenu usługi sportu i rekreacji nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni wszystkich terenów lasu lub zieleni;
- 2) klasę przeznaczenia terenu usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie w formie terenowych urządzeń sportowych oraz obiektów towarzyszących i zagospodarowania terenu na potrzeby użytkowników;
- 3) wysokość obiektów, o których mowa w pkt 3, nie może być większa niż 8 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 5) w każdym korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązują ciągi pieszo-rowerowe lub ciągi piesze i ciągi rowerowe o łącznej szerokości co najmniej 4 m:
 - a) na terenie 1L-Z łączące tereny: 1KP, 3KP, 1KDZ,
 - b) na terenie 2L-Z łączące tereny: 4KP, 5KP, 1KDZ,
 - c) na terenie 3L-Z łączące tereny 4KP i 1KDD przez teren 2WS,
 - d) na terenie 4L-Z łączące tereny 1KDD, 2KDL, 8KP, 9KP przez teren 3WS,
 - e) na terenie 6L-Z łączące tereny 1KDD, 2KDL, 8KP, 9KP przez teren 3WS,
 - f) na terenie 8L-Z łączące tereny 2KDL i 14KP przez teren 4WS,
 - g) na terenie 9L-Z łączące tereny 14KP i 3KDD,
 - h) na terenie 10L-Z łączące tereny 3KDD i 17KP;
- 6) parkingi dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenach: 3L-Z, 4L-Z, 6L-Z, 9L-Z;
- 7) w korytarzu infrastruktury technicznej [it], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie 4L-Z, obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca obsługę techniczną infrastruktury technicznej związanej z zagospodarowaniem wód opadowych.

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

- 1) dojazd do wydzielenia (A) na terenie 3L-Z dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD i od terenu 6KP w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 2) dojazd do wydzielenia (A) na terenie 4L-Z dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD i od terenu 9KP w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 3) dojazd do wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie 6L-Z dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KD-KO-ZP i od terenu 9KP w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) przez teren 3WS;
- 4) dojazd do wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie 9L-Z dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD i od terenu 10KP w granicach wydzielenia wewnętrznego (A).

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

- 1) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom usług sportu i rekreacji co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników;
- 2) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

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

2. 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) 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8;
- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) parking;
- 3) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) komunikację drogową wewnętrzną dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP;
- 2) parkingi dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP;
- 3) parkingi dopuszcza się wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 4) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin i retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) nawierzchnia, o której mowa w pkt 4, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w § 10 ust. 5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 7) 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8;
- 10) na terenie 1ZP obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 30. 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 komunikację pieszo-rowerową.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 70%;
- 2) 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;
- 3) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 8;
- 4) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Na obszarze objętym planem miejscowym tracą moc uchwały:

- 1) nr XVIII/517/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ul. gen. Stefana Grot-Roweckiego, od granicy miasta do ul. Terenowej, w obrębie Wojszyce we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 93, poz. 1095);
- 2) nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 93, poz. 1416).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:
Agnieszka Rybczak

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/272/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 27 lutego 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 dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/272/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 27 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 2 stycznia 2025 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) zaplanowania w projekcie planu miejscowego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego kompleksu szkolno-sportowego obejmującego szkołę, żłobek, przedszkole oraz basen w pobliżu szkoły, przedszkola,
 - b) wnioskowania o środki finansowe z programu Zielony Ład i Rządowego Funduszu Polski Ład, Program Inwestycji Strategicznych;
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 11 stycznia 2025 r. w zakresie dotyczącym zaplanowania oświetlenia ścieżki oznaczonej symbolem 2KP;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 23 stycznia 2025 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) wyrażonej opinii o konieczności sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako następstwa wadliwego pod względem warsztatu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 289,
 - b) wyrażonej opinii o rażącej dysproporcji przy kształtowaniu krajobrazu miejskiego,
 - c) ponownego zasięgnięcia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
 - d) wyrażonej opinii o niewłaściwym równoważnym, alternatywnym dopuszczaniu zieleni wysokiej i zieleni niskiej na całym obszarze Klina Wojszyckiego, odstępując od ukształtowania krajobrazu w sposób z góry określony i w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego, nie planując przemian środowiskowych,
 - e) wyrażonej opinii o nieracjonalnym wyznaczeniu wielkiego zwartego obszaru zieleni i retencji wody w północnej części projektu, tj. na terenach 1ZP, 2ZP, 1ZD, 1Z-L, 1WS-Z o łącznej powierzchni około 39 ha, przy większości dostępnej wyłącznie dla użytkowników ogrodów działkowych,
 - f) wyrażonej opinii o sekwencji zdarzeń, w której uchwalając mpzp nr 289 i 297 doprowadzono do wybudowania licznej zabudowy mieszkaniowej z niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zmieniając w stopniu istotnym stosunki wodne na gruncie, które to zmiany wymuszają przeznaczenie sąsiednich gruntów Skarbu Państwa, m.in. na cele retencji wody opadowej (teren 1WS-Z), gdy pierwotnie miały m.in. zaspokajać potrzeby zakupowe tysięcy mieszkańców (teren 1.U w mpzp nr 289),
 - g) wyrażonej opinii, że dopuszczenie zieleni wysokiej na całym wielkim obszarze Klina Wojszyckiego, stanowi zagrożenie dla dalszego pełnienia przez tę przestrzeń funkcji napowietrzającej miasta,
 - h) wyrażonej opinii o braku widocznych, merytorycznych argumentów dla urządzania kompleksu leśnego pokrywając w całości lub znacznej części Klin Wojszycki i propozycji ograniczenia zasięgu do terenu na południe od ul. Henryka Jareckiego,
 - i) zapewnienia wielobranżowego obiektu handlowego lub zespołu obiektów dla mieszkańców okolicznych osiedli,
 - j) uzupełnienia definicji linii nieprzekraczalnej o budowlę przekryte dachem, bez terenu 1UE od strony terenu 1IE oraz miejsca gromadzenia odpadów na terenach 1MN i 2MN,

- k) objęcia odrębnym terenem wszystkich trzech ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na terenie 1ZD, w formule inwestycji celu publicznego, oraz dodania do terenu 1ZD standardowych ustaleń dla zabudowy, w tym dopuszczalnego zasięgu i maksymalnej wysokości zabudowy,
- l) dodania przeznaczenia uzupełniającego – teren usług gastronomii na wszystkich lub wybranych terenach L-Z i ZP oraz rozważenia tego wobec terenu 1WS-Z,
- m) przeznaczenia zachodniej części terenu 1L-Z na potrzeby powiększenia sąsiedniego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 25 przy ulicy Asfaltowej, umożliwiając przeniesienie tam zespołu boisk i bieżni lekkoatletycznej oraz dodanie drugiej, dłuższej bieżni wokół tego zespołu boisk, urządzenie zieleni izolacyjnej zamiast bieżni, urządzenie zielenca zamiast zespołu boisk,
- n) podzielenia korytarza kpr na trzy odcinki o odmiennych regulacjach w proponowany sposób, w tym m.in. na odcinku od ul. Jareckiego do ul. Lutosławskiego – przywrócenia promenady o szerokości i ze szpalerami drzew jak w wersji projektu z czerwca 2023 r., a także zaakcentowanie stref wejściowych korytarza oraz objęcie tych stref nawierzchnią do specjalnego opracowania i dodanie obiektów szczególnych w formie niezadaszonej budowli, oraz dla korytarza kpr na odcinku od terenu 17KP do ul. Henryka Jareckiego – wprowadzenia zapisu “dopuszcza się” zamiast “obowiązuje” ciąg pieszo-rowerowy,
- o) propozycji zmian dla części obszaru ograniczonego od północy ulicą Henryka Jareckiego, z pozostałych stron granicami planu:
- dokonania zmiany zapisu z “obowiązuje” na “dopuszcza się” korytarz kpr,
 - połączenia ul. Wspólnej z terenem 3KDD dwoma obwodowymi drogami publicznymi lub wewnętrznymi, obok albo zamiast terenów 15KP i 16KP,
 - wyznaczenia szpaleru drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu 15KP,
 - wyznaczenia obustronnego szpaleru drzew wzdłuż południowej granicy obszaru planu i zarazem granicy administracyjnej miasta,
- p) propozycji zmian dla części obszaru ograniczonego od południa ulicą Henryka Jareckiego, od północy terenem 14KP, od wschodu terenem 11KP i od zachodu terenem 10KP:
- wyznaczenia błoni, w tym ustalenie dla drzew maksymalnego procentowego udziału, między terenem 1UE i promenadą, nie dotyczy wydzielienia wewnętrznego A (parking),
 - niedopuszczania napowietrznej linii wysokiego napięcia,
 - objęcia istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia i ewentualnie średniego napięcia tymczasowym zagospodarowaniem, nie dłuższym niż przewidywany okres sprawności technicznej przewodów i nie dłuższym niż do 2050 r.,
 - wyznaczenia korytarza na potrzeby skablowania linii wysokiego napięcia oraz proponowanych wariantów skablowania: wariant 1 – teren 3KDD, teren 10KP, teren 11E, wariant 2 – teren 3KDD, teren 9L-Z w granicach [kpr], teren 14KP, teren 2KDD lub 10KP, teren 11E,
 - wyznaczenia analogicznie korytarza dla sąsiedniej napowietrznej linii średniego napięcia,
- q) terenu 1MW-U:
- nadania wyższej jakości, przewidywanego wyglądu, w tym formy architektonicznej, skonkretyzowanego sposobu użytkowania, w tym zapewnienia usług,
 - dodania podstaw do uzyskania przewidywanej, atrakcyjnej przestrzeni publicznej na przedpolu tej zabudowy oraz oferty dla ludności:

- od strony terenu 10KP odcinek wschodni: kształtowania parterów zabudowy bez lokali mieszkalnych i garaży samochodowych na parterze, korekty linii zabudowy – wprowadzenia obowiązującej ciągłej linii zabudowy zamiast linii nieprzekraczalnej oraz wycofania jej o 20-30 m na całej lub części jej długości, kształtowania placu publicznego w obszarze wycofania zabudowy (teren KOR) z nawierzchnią do specjalnego opracowania, obiektem szczególnym w formie niezadaszonej budowli oraz dopuszczenia ogródków gastronomicznych, kształtowania na parterze przy terenie KOR ograniczonego zbioru dopuszczalnych przeznaczeń, np.: teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usługi kultury i rozrywki w zakresie usług kultury, w przypadku nieuwzględnienia wprowadzenia terenu KOR – ograniczenia dopuszczalnej liczby budynków do 1 albo ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej jako równej powierzchni całego terenu,
- od strony terenu 10KP odcinek północny: kształtowania parterów zabudowy bez lokali mieszkalnych i garaży samochodowych na parterze, wprowadzenia strefy zieleni o szerokości 5-6 m, tj. w przestrzeni między terenem 10KP i linią zabudowy, lub innego rozwiązania w celu redukcji ryzyka efektu rozlazłości przestrzennej przy znacznym oddaleniu tej zabudowy od zabudowy na terenie 1MW/59 w planie miejscowym nr 297, kształtowania na parterze ograniczonego zbioru dopuszczalnych przeznaczeń, np.: teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usługi kultury i rozrywki w zakresie usług kultury,
- od strony ul. Smardzowskiej: kształtowania parterów zabudowy bez lokali mieszkalnych i garaży samochodowych na parterze, wprowadzenia strefy zieleni o szerokości 5-6 m, tj. w przestrzeni między ul. Smardzowską i linią zabudowy,
- od strony terenu 1MN: wykluczenie usług handlu i usług edukacji oraz wprowadzenie strefy zieleni o szerokości 3-5 m,
- w przypadku nieuwzględnienia dopuszczenia lokali mieszkaniowych w parterach – zakazania na parterze balkonów, loggii, tarasów, ogródków przydomowych z bezpośrednim dojściem z lokalu, nadsypywania gruntu,
- różnic w liczbie kondygnacji nadziemnych w stosunku do mpzp nr 297 – nie powinna być większa niż 1,
- zachowania ustalenia z planu miejscowego nr 297 dotyczącego stromych dachów: “liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (...), przy czym (...) kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 30° do 45°”,
- ograniczenia na rysunku zasięgu pola zabudowy, które uwzględnia ograniczenie w tekście: “udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%”, przy czym kształt i wielkość pola zabudowy powinny odpowiadać faktycznemu, oczekiwanemu przez projektodawcę kształtowi budynku lub budynków oraz przedpola i programu użytkowego na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- dodania ustalenia: liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 3,
- wyrażonej opinii o niewłaściwej praktyce braku ustaleń dla parteru mających co najmniej uprawdopodobnić realizację usług handlu lub gastronomii, braku staranności przy zapewnianiu mieszkańcom krótkiego dojścia do tych usług,
- wykluczenia schodów i pochylni na przedpolu zabudowy,

- propozycji kształtowania parkingów terenowych: dodania definicji w projekcie, wyznaczenia na rysunku wyłącznie dopuszczalnej lokalizacji albo wydzielenia terenu KOP, odsunięcia od terenów 10KP i 12KP, zakazania zadaszania tych parkingów lub nieuwzględniania w bilansie powierzchni biologicznie czynnej, nakazania pokrycia zielonym dachem na co najmniej 80% powierzchni tego zadaszania, zminimalizowania wizualnego i funkcjonalnego wpływu na obsługiwany budynek i jego otoczenie,
 - propozycji kształtowania garaży podziemnych: zminimalizowania wizualnego i funkcjonalnego wpływu wjazdu i wyjazdu na parter tego budynku i jego otoczenie, bez wolno stojących części nadziemnych, w tym wentylacji,
 - propozycji kształtowania miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych: dopuszczenia wyłącznie jako wbudowanych w budynek lub w całości podziemnych, a w przypadku nieuwzględnienia wyznaczenia na rysunku wyłącznie dopuszczalnej lokalizacji na poziomie terenu, przy czym minimalizując wpływ na krajobraz,
 - wyrażonej opinii o rozwiązaniach dotyczących zielonych ścian,
- r) rozważenia poszerzenia pasa drogowego ul. Smardzowskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego,
- s) terenu 1MN:
- dodania ustalenia: liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być mniejsza niż 2,
 - zachowania ustalenia z planu miejscowego nr 297 dotyczącego stromych dachów: "liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (...), przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 30° do 45°",
 - wprowadzenia zmian wykluczających dalszy podział działek,
 - ograniczenia zasięgu pola zabudowy lub ustalenia odrębnego pola dla każdego budynku jednorodzinnego wolno stojącego lub zespołu budynków w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - rozważenia wdrożenia rekomendacji w pierwszej linii zabudowy od strony Klina Wojszyckiego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym o charakterze rezydencjonalnym,
- t) terenu 2MN:
- dopuszczenia wyłącznie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej albo wyłącznie w układzie szeregowym, z rozważeniem wdrożenia rekomendacji w pierwszej linii zabudowy od strony Klina Wojszyckiego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym o charakterze rezydencjonalnym,
 - zachowania ustalenia z planu miejscowego nr 297 dotyczącego stromych dachów: "liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (...), przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 30° do 45°",
- u) wyznaczenia w środkowej części terenu 1MN, jako zaplecza (ogrodów), okalającej zabudowy jednorodzinnej oraz o szerokości około 5 m: obustronnie wzdłuż terenów 12KP i 13KP, na terenie 1MN wzdłuż terenu 10KP, na terenie 2MN wzdłuż terenów 10KP i 3ZP,
- v) terenu 1IE:
- zmniejszenia wpływu na krajobraz urządzeń i instalacji w rozumieniu prawa energetycznego, sytuowanych blisko zabudowy mieszkaniowej i edukacyjnej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku,
 - rozważenia przesunięcia północnej granicy terenu o 3-4 m, aby była tożsama z działką nr 10/31,

- ustalenia, że nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również budowli przekrytych dachem i urządzeń technicznych stosowanych w procesach energetycznych,
- ustalenia, że przekroczenie linii zabudowy przez urządzenia i instalacje jest dopuszczone wyłącznie jako podziemne,
- wyznaczenia korytarzy dla wyłącznie dopuszczalnego przebiegu kabli energetycznych wzdłuż granic tego terenu,
- przeznaczenia terenu ZP od strony ul. Smardzowskiej na rezerwę lokali usługowych,

w) rozważenia zastąpienia drogi publicznej 3KDD drogą wewnętrzną,

x) terenu IUE:

- dodania przeznaczenia uzupełniającego - teren rozrywki i kultury, z ograniczeniem do kultury,
- wyznaczenia stref zieleni, wraz z wycofaniem linii zabudowy, od zachodu i południa,
- wyznaczenia placu, na tym terenie albo wydzielenia terenu KOR, w narożniku północno-zachodnim terenu, z wystrojem wysokiej jakości przestrzeni publicznej, przy czym ściana budynku na tym terenie powinna być co najmniej jedną krawędzią tego placu,
- wyrażonej opinii o rozwiązaniach dotyczących zielonych ścian,

y) zapewnienia jednolitych, ewentualnie o marginalnej różnicy, rzędnych nawierzchni na styku realizacji publicznych i niepublicznych,

z) wyrażonej opinii o dopuszczeniu m.in. wolno stojących stacji transformatorowych na całym obszarze planu, jako budowli,

za) całego obszaru planu z wyłączeniem terenu IIE:

- zakazu lub wyznaczenia na rysunku wyłącznie dopuszczalnych lokalizacji wolno stojących obiektów infrastruktury technicznej,
- propozycji kształtowania przyłączy i urządzeń pomiarowych – wyłącznie: w całości jako podziemnych, w konstrukcjach drogowych, wbudowanych w ogrodzenia na terenach zabudowy jednorodzinnej, wbudowanych w bryłę budynku z obudową estetyczną niewystającą poza płaszczyznę elewacji, oraz na przystankach komunikacji publicznej, w strefach zieleni, na terenach Z-L lub ZP o wysokości nie większej niż 1 m n.p.t. i osłoniętych roślinnością co najmniej z trzech stron,

zb) rozdzielenia ustaleń i informacji oraz dodania symbolu przystanku autobusowego na rysunku,

zc) wyrażonej opinii o działaniach Prezydenta Wrocławia w kontekście efektywności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym bezczynności w sprawie skierowania gotowego projektu uchwały krajobrazowej do Rady Miejskiej;

4) osobę fizyczną pismami w dniach 29 grudnia 2024 r. oraz 3 stycznia 2025 r. w zakresie dotyczącym:

- a) objęcia całości wymienionych działek oznaczeniem M (obszary mieszkaniowe) obejmującym następujące oznaczenia: MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MW-U (teren zabudowy wielorodzinnej lub usług),
- b) umożliwienia budowy krytych obiektów sportowych wraz z zapleczem usługowym, gastronomicznym i parkingiem,
- c) zmiany zapisu dotyczącego stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną dla terenów 1MN, 2MN, 1MW-U, 5L-Z na 0,1%;

5) ADG Continental Sp. z o. o. pismami w dniach 21 stycznia 2025 r. oraz 24 stycznia 2025 r. w sprawie dotyczącej protestu przeciwko ustaleniom przyjętym w projekcie planu miejscowego, które nie pozwalają na faktyczne wykorzystanie posiadanej nieruchomości i przeznaczenie jej pod planowaną inwestycję, a jednocześnie kolidują w stosunku do dotychczasowego projektu planu zagospodarowania przestrzennego;

- 6) osobę fizyczną pismem w dniu 6 stycznia 2025 r. w sprawie stworzenia dedykowanego ciągu bieżni do biegania o specjalnej poliuretanowej nawierzchni (tartan) oraz oświetlenia i monitoringu dla korytarza pieszo-rowerowego;
- 7) osobę fizyczną pismem w dniu 22 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany trajektorii lotów podchodzenia do lądowania samolotów ze wschodu na zachód w kierunku lotniska oraz uwzględnienia w Prognozie Oddziaływania na Środowisko trasy przelotów samolotów na wysokości ca 500-600 metrów;
- 8) osobę fizyczną pismem w dniu 22 stycznia 2025 r. w sprawach: odsunięcia terenów 7KP, 9KP o minimum 10 m od terenów zabudowy jednorodzinnej znajdujących się po wschodniej stronie planu, usunięcia planowanych parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego w wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenach: 3L-Z, 4L-Z, 6L-Z, 9L-Z, a także zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 90% na terenach 3L-Z i 4L-Z;
- 9) osobę fizyczną pismem w dniu 23 stycznia 2025 r. w sprawach: braku roślinności iglastej, zaplanowania wielkiego stawu, jeziora, kształtowania urozmaiconej zieleni np. w formie „Bajecznego Ogrodu”, braku przejścia przez rodzinne ogrody działkowe, kształtowania dużej fontanny z dużą ilością wody, zaplanowania ujęć wody pitnej „zdroje”, braku ławko-leżaków, poszerzenia rowów melioracyjnych;
- 10) dwie osoby fizyczne pismem w dniu 23 stycznia 2025 r. w sprawie nieprzeznaczenia wskazanego w uwadze fragmentu terenu 9KP na teren komunikacji pieszo-rowerowej ze strefą zieleni.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XIV/272/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 27 lutego 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 5
do uchwały nr XIV/272/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 27 lutego 2025 r.
Zalacznik5.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 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę