



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lutego 2026 r.

Poz. 593

### UCHWAŁA NR XXVII/632/26 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 22 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej 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 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr V/59/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 187) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej 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, 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 i 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;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847.

- 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) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 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.

§ 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) szpaler drzew;
- 7) szpaler drzew objęty ochroną;
- 8) drzewo do zachowania;
- 9) strefa zieleni;
- 10) budynek o odrębnych ustaleniach;
- 11) korytarz pieszy;
- 12) miejsce wskazania szerokości;
- 13) granica terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

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

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, tożsamą z granicą obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony jest Cmentarz Parafialny Parafii Ducha Świętego, w tym dawny cmentarz św. Henryka wskazany na rysunku planu miejscowego, jako obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w odniesieniu do cmentarza parafialnego, w tym dawnego cmentarza, o których mowa w pkt 2, ochronie podlegają:
  - a) historyczny układ przestrzenny cmentarza parafialnego,
  - b) historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki i obiekty sztuki sepulkralnej,
  - c) relikwiarz baterii przeciwlotniczej,
  - d) zieleń komponowana, w tym główna aleja cmentarza.

§ 7. Obiekty o wymiarze pionowym mierzonym od najniższego poziomu terenu do ich najwyższego punktu nie mniejszym niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze.

§ 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. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowej nr 285, 349 o znaczeniu państwowym, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 11. Wskazuje się granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 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°.

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

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
  - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) nie dopuszcza się garaży wolnostojących wielopoziomowych nadziemnych;
- 5) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych 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 6;
- 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3;
- 7) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

**§ 14.** 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 i kolejowych obiektów inżynierskich;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) wysokości zabudowy,
  - b) udziału powierzchni zabudowy,
  - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
  - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
  - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz innych źródeł energii;
- 7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej

wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;

10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

**§ 15.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDG, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 1KKK, 1ZP.

**§ 16.** 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 w wydzieleniu wewnętrznym (A), 2Z w wydzieleniach wewnętrznych (A), (C), (D), (E) na 30%;
- 2) 1C, 1ZD, 2ZD, 3ZD, 1Z poza wydzieleniem wewnętrznym (A), 2Z poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (C), (D), (E) na 3%;
- 3) dla pozostałych terenów na 0,1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

**§ 17. 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;
- 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 82 m;
- 3) obowiązują obustronne drogi dla pieszych;
- 4) obowiązują obustronne drogi dla rowerów;
- 5) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 14 pkt 7;
- 6) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 7) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 8) obowiązuje drzewo do zachowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązuje powiązanie terenu 2KP z ciągiem pieszo-rowerowym usytuowanym przy nasypie kolejowym poza zachodnią granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 10) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§ 18. 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 6 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 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 8 m;
- 3) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 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 5 m;
- 3) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i drogi dla rowerów.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i drogi dla rowerów;
- 2) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;
- 4) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, 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 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i drogi dla rowerów;
- 2) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu poza południową granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1C** ustala się przeznaczenie – teren cmentarza.

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

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje zakaz pochówków;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
  - a) 5 m poza wydzieleniem wewnętrznym (B),
  - b) 32 m w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 2,5%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,03;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej:
  - a) 80% w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 15% poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 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:
  - a) 75% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 5% powierzchni działki budowlanej poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 9) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 10) obowiązują szpalery drzew objęte ochroną na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 11) obowiązuje ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerach, o których mowa w pkt 10;
- 12) w korytarzu pieszym [kp], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszy w formie drogi dla pieszych łączący tereny 1KP i 2KP;
- 13) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDG;
- 2) dla cmentarza obowiązuje co najmniej:
  - a) 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) 40 stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

**§ 25. 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

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, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;

- 4) instalacje z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem;
- 5) wysokość zabudowy nie może być większa niż 5,1 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 14%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,14;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej:
  - a) 40% w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 80% poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 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:
  - a) 20% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 70% powierzchni działki budowlanej poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 11) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

**§ 26. 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) produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi sportu i rekreacji.

3. W granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu miejscowego:

- 1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie dopuszczonych przeznaczeń terenu, w związku z zapewnieniem bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarza;
- 2) nie dopuszcza się obiektów produkujących i przechowujących artykuły żywności.

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D);
- 2) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (E), z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie produkcję w gospodarstwach ogrodniczych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 5) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 6) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, dopuszcza się wyłącznie nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe;
- 7) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 8) instalacje z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem;
- 9) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 10) wysokość zabudowy dla budynków i budowli przekrytych dachem nie może być większa niż:
  - a) 9 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (D),
  - b) 5 m w wydzieleniu wewnętrznym (C),
  - c) 7,1 m w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 11) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 5 m;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 13) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż:
  - a) 5% w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 8% w wydzieleniu wewnętrznym (C),
  - c) 12% w wydzieleniu wewnętrznym (D),
  - d) 2% w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 14) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż:
  - a) 0,08 w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (C),
  - b) 0,24 w wydzieleniu wewnętrznym (D),
  - c) 0,02 w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej:
  - a) 40% w wydzieleniach wewnętrznych (A), (C), (D),
  - b) 70% w wydzieleniu wewnętrznym (B),
  - c) 80% poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B), (C), (D);
- 16) 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:
  - a) 20% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniach wewnętrznych (A), (C) i (D),
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (E),
  - c) 60% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (B),
  - d) 65% powierzchni działki budowlanej poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B), (C), (D) i (E);

17) dla części budynku o odrębnych ustaleniach, oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem (x), z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórcie dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDD i 2KDD;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, hodowlanych, ogrodniczych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - c) dla usług gastronomii – 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług sportu i rekreacji – 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług gastronomii – 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, hodowlanych, ogrodniczych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - c) dla usług sportu i rekreacji – 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników;
- 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.

§ 27. 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 zieleń urządzoną.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 75%;
- 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 65% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD, 2KDD i ul. Morwowej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2ZD**, ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 75%;
- 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 65% powierzchni działki budowlanej;

3) w granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD i 3KP oraz ulicy Gazowej.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3ZD**, ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 75%;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzonej 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 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 85%;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzonej 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 75%.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KKK** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.

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) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 2) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;
- 3) dopuszcza się powiązanie piesze lub pieszo-rowerowe z terenem 2KP;
- 4) wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się w skrzyżowanie linii kolejowej z drogą.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:  
**Dorota Pędziwiatr**



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVII/632/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 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 Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej 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 XXVII/632/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 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 XXVII/632/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 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, 680, 1668 i 1847) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**