



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 3067

UCHWAŁA NR XXXIII/817/26 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z uchwałą nr LXIX/1794/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 158) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie 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, 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 budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;

- 3) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiającą równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 6) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 7) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 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.

§ 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 OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wydzielenie wewnętrzne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 9) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 10) szpaler drzew;
- 11) drzewo do zachowania;
- 12) strefa zieleni;
- 13) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 14) miejsce wskazania szerokości;

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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, stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) 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, 2MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1U – odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są:
 - a) fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale we Wrocławiu, tożsamy z granicą obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazaną na rysunku planu miejscowego,
 - b) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego budynki i obiekt ujęte w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
 - budynek mieszkalny przy ulicy Kowalskiej 74,
 - budynek mieszkalny przy ulicy Chłopskiej 2,
 - budynek dawnego przystanku kolejowego Wrocław-Kowale, znajdujący się na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1KKK,
 - mobilizacyjny schron piechoty U-8, element fortyfikacji pierścieniowej Twierdzy Wrocław, znajdujący się na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1Z;

- 3) w odniesieniu do fragmentu historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w pkt 2 lit. a, ochronie podlegają relacje przestrzenne;
- 4) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b tiret pierwsze, drugie i trzecie:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty budynków,
 - forma i układy dachów,
 - forma architektoniczna,
 - artykulacja i sposób opracowania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - podziały i detale architektoniczne elewacji, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - materiał i technologia budowlana,
 - kształt otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy, zewnętrznego docieplania, montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4 lit. a tiret czwarte i piąte nie dotyczą budynku mieszkalnego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, znajdującego się przy ulicy Chłopskiej 2;
- 6) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 2 lit. b tiret czwarte:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty obiektu,
 - materiał i technologia budowlana,
 - forma przekrycia,
 - sposób zagospodarowania i ukształtowanie terenu w otoczeniu obiektu,
 - b) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 8) wskazuje się następującą granicę stanowiska archeologicznego nr 5/91/79-29 AZP osada z późnego średniowiecza, ślad osadniczy z epoki brązu oraz wyznacza się granicę strefy jego ochrony, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 8, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
- 10) w strefach ochrony, o których mowa w pkt 7 i 8, ochronie podlegają:
 - a) potencjalne zabytki archeologiczne,
 - b) relikty fortyfikacji polowych.

§ 7. Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 8. Wyznacza się granicę obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 9. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 10. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – linii kolejowej nr 292, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 11. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego 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:
 - a) 500 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 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°.

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

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszko-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4.

§ 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;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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: 1KKK, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 1Z, 2Z, 1KOR.

§ 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) 1MN, 2MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 1MW-U, 1U na 30%;
- 2) 1KR, 2KR, 3KR na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

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

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 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 10 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny nie może być mniejsza niż 300 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;

- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 13) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KR przez tereny 1KOR i 2KP oraz od strony ulicy Kowalskiej przez teren 2KP;
- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (C);
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) nie może być większa niż 9,5 m,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie może być większa niż 10,5 m;
- 6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 8) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny nie może być mniejsza niż 550 m²;

- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,6,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,9;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
- 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 25% powierzchni działki budowlanej;
- 13) w każdej 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 60% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 14) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDD, 3KR oraz od ulicy Kowalskiej;
- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla usług rzemieślniczych – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

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

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,75;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;

- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 13) 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 1KR;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) nie może być większa niż 12 m,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie może być większa niż 10 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) poza wydzieleniem wewnętrznym (A) może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,6,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,4;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 12) 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 1KR oraz 2KR poprzez tereny 1KOR i 3KP, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dojazd do wydzielienia wewnętrznego (A) dopuszcza się od ulicy Kowalskiej przez teren 1KKK;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska 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.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,75;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

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

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,75;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

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

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,75;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;

11) 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;

12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

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

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KR oraz 2KR;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi nie może być mniejsza niż 8 m;

3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;

4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;

5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;

6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;

7) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 500 m²;

8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 25%;

9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,75;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 40%;

11) 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;

12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

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

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KR;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 25. 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 hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 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) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 200 m²;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 40° i większy niż 45°;
- 8) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 12) obowiązuje ochrona drzew do zachowania 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 ulicy Kowalskiej;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 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.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 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) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 200 m²;
- 2) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla klas przeznaczeń terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 12 m;
- 6) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 40° i większy niż 45°;
- 8) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na budynek usługowy nie może być mniejsza niż 945 m²;
- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 45%;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,35;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 15%;
- 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 5% powierzchni działki budowlanej;
- 13) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 14) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania elewacji od strony terenu 2KP oraz ulicy Kowalskiej;
- 15) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Kowalskiej przez teren 2KP;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie – 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.

§ 27. 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) obowiązuje droga dla pieszych;
- 3) obowiązuje droga dla rowerów;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 32 m;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

§ 28. 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 11 m;
- 3) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 14 pkt 7.

§ 29. 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 9 m;
- 3) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;
- 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 50% powierzchni tej strefy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR** i **2KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 40% powierzchni tej strefy,
 - b) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 3) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

§ 32. 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, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 33. 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) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 1MN i 1U;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 34. 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, obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 2MNW.

§ 35. 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, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w odniesieniu do budowli, obowiązująca linia zabudowy dotyczy budowli przekrytych dachem;
- 2) wysokość zabudowy dla budynków i budowli przekrytych dachem nie może być większa niż 11 m;
- 3) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 50 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30° i większy niż 45°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 1,2%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,024;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 8) dopuszcza się powiązanie piesze lub pieszo-rowerowe z terenem 1KP;
- 9) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOR** ustala się przeznaczenie – teren placu lub rynku.

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

- 1) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenów 1MN i 2MNW;
- 2) dla nawierzchni do specjalnego opracowania wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami, stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

§ 37. 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 ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytej dachem nie może być większa niż 5 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) obowiązuje powiązanie piesze lub pieszo-rowerowe terenu 3KR z ulicą Kowalską poprzez tereny 1KOR i 2KP.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2Z** 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 80%;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

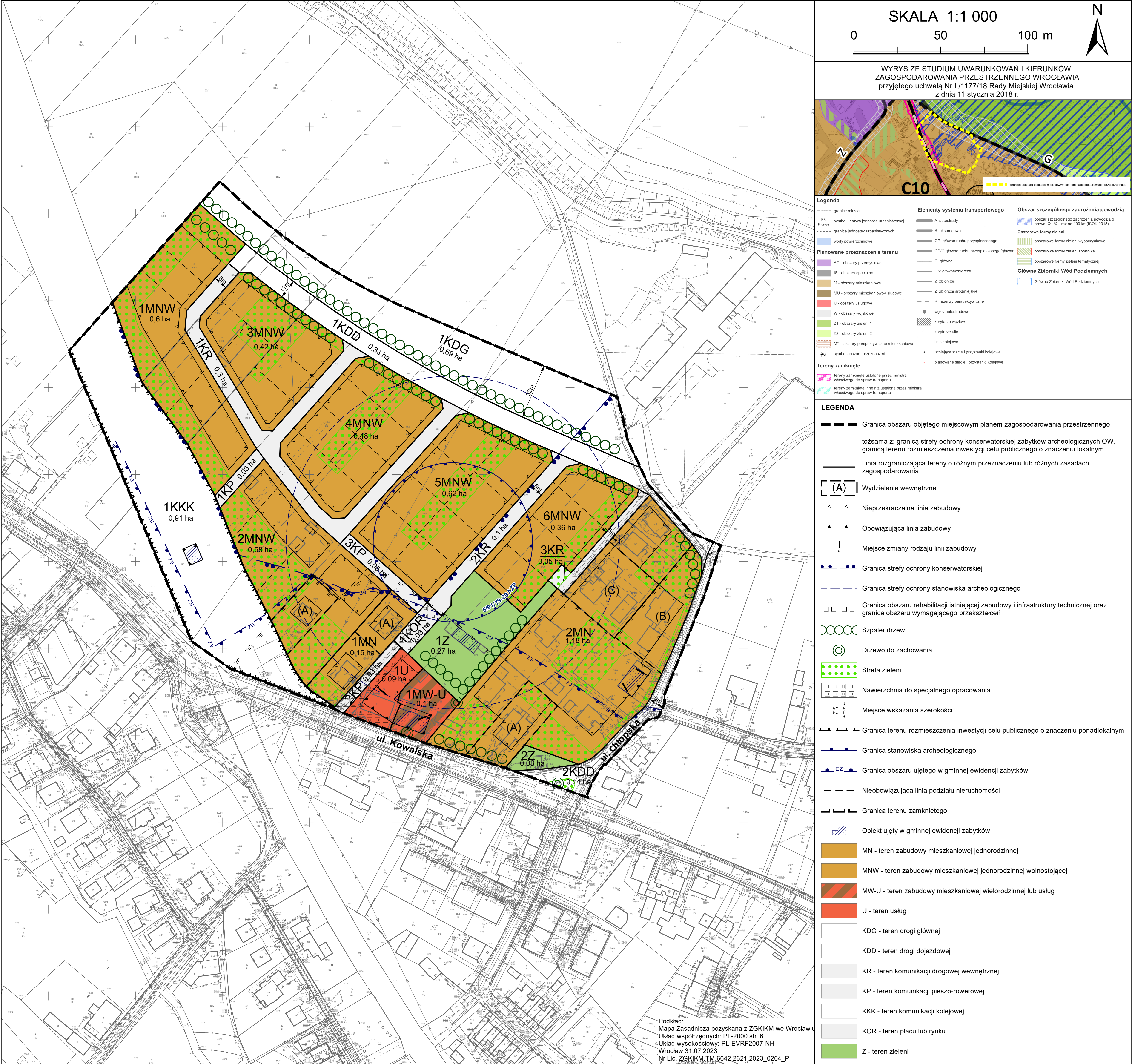
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:
Dorota Pędziwiatr

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC KOWALSKIEJ I CHŁOPSKIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXIII/817/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 18 czerwca 2026 r.

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

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej 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 XXXIII/817/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 18 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi wniesionej do projektu planu przez osobę fizyczną, pismem w dniu 31 marca 2026 r. dla działki budowlanej przy ul. Kowalskiej 68 w sprawie:

- 1) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północno-wschodniej;
- 2) dopuszczenia sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką w odległości nie mniejszej niż 1,5 m dla istniejącego budynku.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXIII/817/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 18 czerwca 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 5

do uchwały nr XXXIII/817/26

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 18 czerwca 2026 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.