



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 września 2026 r.

Poz. 4211

UCHWAŁA NR XXXVII/899/26 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 17 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1688 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą nr III/19/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 142) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;

- 3) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 5) 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;
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) obiekt do przechowywania rowerów – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 8) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 14) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych;
- 15) 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 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) symbol linii zabudowy;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) obiekt objęty ochroną;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM;
- 11) przejście bramowe i przejazd bramowy;
- 12) szpaler drzew;
- 13) drzewo do zachowania;
- 14) strefa zieleni;
- 15) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 16) ciąg pieszy;
- 17) korytarz pieszy;
- 18) miejsce wskazania szerokości.

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na każdym terenie dopuszcza się zielen 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 zielen lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 1UZ-UE określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego obszar i budynek ujęte są w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Południe we Wrocławiu,
 - b) budynek przy ulicy Jemiołowej 46-48 – Gerhard Hauptmann Oberrealschule, obecnie bursa zespołu Szkół Zawodowych;
- 2) w odniesieniu do obszaru, o którym mowa w pkt 1 lit. a, ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny,
- b) relacje przestrzenne;
- 3) obejmuje się ochroną, wskazane na rysunku planu miejscowego jako obiekt objęty ochroną:
 - a) budynek przy ulicy Jemiołowej 64,
 - b) obiekt schronu PRL T-IV przy ulicy Grochowej 6;
- 4) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 1 lit. b i pkt 3 lit. a:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty budynków,
 - formy i układy dachów,
 - forma architektoniczna,
 - artykulacja elewacji budynków,
 - podziały i detale elewacji,
 - kształt otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakazuje się montażu urządzeń technicznych na elewacjach i dachach,
 - 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) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 3 lit. b, obowiązuje zachowanie poszczególnych jego elementów;
- 6) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 7) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 8) w granicach stref, o których mowa w pkt 6 i 7, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§ 9. 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) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,

- b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie garaży podziemnych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 10. 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 obiektów inżynierskich;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu IIE, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się 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 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) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§ 11. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1Z, 3Z.

§ 12. 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) 1MW, 2MW, 3MW, 1U, 2U, 3U, 4U, 1U-KOG na 30%;
- 2) 1UZ-UE, 2Z na 3%;

3) 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1IE, 1WS, 1Z, 3Z na 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

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

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie może być większa niż 18 m,
 - b) budowli nie może być większa niż 5 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 35%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 2,0;
- 7) obowiązują przejścia bramowe i przejazdy bramowe wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 9) 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 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) 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 75% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL i ulicy Skwierzyńskiej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej liczby lokali mieszkalnych;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 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.

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

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

- 1) usługi handlu detalicznego;

- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązująca linia zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie może być większa niż 27 m,
 - b) budowli nie może być większa niż 5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 3,5;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 9) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania, wyznaczonego 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 Jemiołowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2, obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej liczby lokali mieszkalnych lub sumarycznej powierzchni użytkowej usług;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2 – 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.

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

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze.

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

- 1) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązująca linia zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;

- 3) dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 18 m poza wydzieleniem wewnętrznym (A),
 - b) 21 m w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 2,0;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) 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 75% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) obowiązuje ochrona drzew,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 12) obowiązują ciągi piesze, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, łączące tereny 2KDL, 3Z, ulicę Kruczą i ulicę Jemiołową.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2, obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej liczby lokali mieszkalnych lub sumarycznej powierzchni użytkowej usług;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2 – 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 miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.

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

- 1) usługi rzemieślnicze;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi biurowe i administracji.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) dla klas przeznaczeń terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 15 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),
 - b) 12 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),
 - c) 23 m w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 4) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 35%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 2,0;
- 8) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) 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 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych,
 - c) obowiązuje ochrona drzew.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 1KDL;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych dla sumarycznej powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko 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.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

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

- 1) usługi turystyki;

- 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) usługi nauki;
- 4) usługi edukacji;
- 5) usługi biurowe i administracji.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązująca linia zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) dla klas przeznaczeń terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie może być większa niż 27 m,
 - b) budowli nie może być większa niż 5 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 45°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 2,0;
- 7) dla ściany budynku usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 1, obowiązuje zielona ściana na co najmniej 40% powierzchni tej ściany;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 9) 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;
- 10) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) 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 70% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych,
 - c) obowiązuje ochrona drzew.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Jemiołowej poprzez tereny 2MW i 4U;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;

- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) usługi nauki;
- 6) usługi biurowe.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) klasę przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B);
- 3) na pierwszej kondygnacji nadziemnej w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się wyłącznie usługi gastronomii;
- 4) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży każdego z nich powyżej 500 m² nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 5) dla klas przeznaczeń terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 6) wysokość zabudowy dla budynków nie może być:
 - a) mniejsza niż 8 m,
 - b) większa niż 10 m;
- 7) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 35%;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 1,5;
- 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 12) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 13) ustalenie, o którym mowa w pkt 12, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 15) obowiązuje szpaler drzew, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 16) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 17) dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej lub terenie 2Z;
- 18) 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;
- 19) 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,
- c) suma powierzchni stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych nie może być większa niż 50% powierzchni tej nawierzchni;

20) w korytarzu pieszym [kp], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszy w formie drogi dla pieszych, o szerokości co najmniej 3 m, łączący korytarze piesze wyznaczone na terenach 4U i 2Z.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie:
 - a) dla samochodów – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla rowerów – 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;
- 4) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. b, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów;
- 5) obiekty do przechowywania rowerów dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek;
- 6) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzone w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w § 9 pkt 4;
- 8) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 4U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług nauki;
- 5) usług edukacji;
- 6) usług kultu religijnego;
- 7) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) usług administracji.

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

- 1) 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;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązująca linia zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;

- 3) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży każdego z nich powyżej 500 m² nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
 - 4) obowiązują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 800 m²;
 - 5) dla klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
 - 6) wysokość zabudowy dla budynków nie może być:
 - a) mniejsza niż 8 m,
 - b) większa niż 12 m;
 - 7) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
 - 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
 - 10) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 1,5;
 - 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
 - 12) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
 - 13) ustalenie, o którym mowa w pkt 12, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
 - 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
 - 15) w korytarzu pieszym [kp], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszy w formie drogi dla pieszych, o szerokości co najmniej 3 m, łączący korytarz pieszy [kp], wyznaczony na terenie 3U, z ulicą Jemiołową;
 - 16) na co najmniej 70% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 7;
 - 17) obowiązuje szpaler drzew, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
 - 18) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
 - 19) 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;
 - 20) 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,
 - c) suma powierzchni stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych nie może być większa niż 50% powierzchni tej nawierzchni,
 - d) dopuszcza się wyłącznie stanowiska postojowe dla klasy przeznaczenia teren usług handlu detalicznego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL i ulicy Jemiołowej;
 - 2) dla usług obowiązują stanowiska towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie:

- a) dla samochodów osobowych – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla rowerów – 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;
- 4) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. b, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów;
- 5) obiekty do przechowywania rowerów, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek;
- 6) 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 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w § 9 pkt 4;
- 8) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-KOG** ustala się przeznaczenie – teren usług lub garażu.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii.

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

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży każdego z nich powyżej 500 m² nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 3) 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;
- 4) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie garaży podziemnych, jednopoziomowych nadziemnych lub wbudowanych w inny budynek, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) garaże jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 6) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 5 m poza wydzieleniem wewnętrznym (A),
 - b) 9 m w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 7) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 9) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 98%;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 1,5;
- 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;

- 12) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
- 13) ustalenie, o którym mowa w pkt 12, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 2 m;
- 15) obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 7, na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków usługowych;
- 16) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1, obowiązuje zielona ściana na co najmniej 70% powierzchni tej ściany;
- 17) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 18) 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 90% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL poprzez teren 3MW;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe:
 - a) dla samochodów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UZ – UE** ustala się przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

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

- 1) usługi gastronomii;
- 2) usługi nauki;
- 3) usługi kultury i rozrywki.

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

- 1) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) w ramach klasy przeznaczenia teren usług kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie usługi kultury;
- 4) dla klas przeznaczeń terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie może być większa niż 10 m,
 - b) budowli nie może być większa niż 5 m;

- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 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 15% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 1KDD;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe:
 - a) dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 12 stanowisk postojowych dla sumarycznej powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 12 stanowisk postojowych dla sumarycznej powierzchni użytkowej usług;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 22. 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 40 m;
- 3) obowiązują obustronne drogi dla pieszych;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 7;
- 6) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

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

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 25,5 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych;

- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązuje zielen.

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

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 19 m;
- 3) obowiązują obustronne drogi dla pieszych;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa.

§ 25. 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) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8,5 m;
- 2) obowiązuje przestrzeń współdzielona.

§ 26. 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 ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 2) wysokość zabudowy nie może być większa niż 21 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL i ulicy Żelaznej usytuowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) dla elektroenergetyki obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej elektroenergetyki.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

§ 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) w ramach budowli dopuszcza się wyłącznie budowle nieprzekryte dachem;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje ochrona drzew;
- 7) obowiązują ciągi piesze łączące tereny:
 - a) 1KDZ i 1KDD,
 - b) 1KDZ i 1KDL,
 - c) 1KDZ i 1UZ-UE.

§ 29. 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) w ramach budowli dopuszcza się wyłącznie budowle nieprzekryte dachem;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje ochrona drzew;
- 7) w korytarzu pieszym [kp], wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszy w formie drogi dla pieszych, o szerokości co najmniej 3 m, łączący teren 1KDZ z korytarzem pieszym [kp] wyznaczonym na terenie 3U;
- 8) obowiązują ciągi piesze łączące tereny 1KDZ i 2KDL.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) w ramach budowli dopuszcza się wyłącznie budowle nieprzekryte dachem;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje ochrona drzew;

7) obowiązują ciągi piesze łączące tereny:

- a) 1KDZ i 2KDL,
- b) 3MW i 1KDZ,
- c) 2KDL i ulicę Kruczą.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 32. 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 XXXVII/899/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 17 września 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: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej 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 XXXVII/899/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 17 września 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 XXXVII/899/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 17 września 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę