

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z uchwałą Nr VII/123/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 255), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, 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) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 4) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 5) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;

- 6) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 7) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, 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 tożsamy z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 5) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 6) szpaler drzew;
- 7) korytarz pieszo-rowerowy;
- 8) miejsce wskazania szerokości;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

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

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

§6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazane na rysunku planu miejscowego stanowisko archeologiczne nr 10/132/78-28 AZP – ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada – wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, wpisane jest do rejestru zabytków – decyzja nr 195/1245/680/Arch/1991;

- 2) wyznacza się granicę strefy ochrony dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 4) w granicy strefy, o której mowa w pkt 3, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;
- 5) wskazuje się następujące granice stanowisk archeologicznych oraz wyznacza się granice stref ich ochrony, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) nr 11/133/78-28 AZP – osada kultury przeworskiej,
 - b) nr 12/134/78-28 AZP – ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, osada – pradzieje, osada – wczesne średniowiecze, osada – późne średniowiecze – okres nowożytny;
- 6) wyznacza się granicę strefy ochrony dla stanowiska archeologicznego nr 2/126/78-28 AZP - osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, osada z okresu późnego średniowiecza, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
- 8) w granicach stref ochrony, o których mowa w pkt 2, 5 i 6, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

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

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

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

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

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

§11. 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;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone 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) parkingi dopuszcza się wyłącznie w formie parkingów terenowych;

- 6) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4;
- 8) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

§12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów 1WS i 1ZN nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) 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) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
- 12) instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KP oraz 1WS.

§14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) 1US-Z na 30%;
- 2) 1Z, 1ZN, 2WS oraz 1KR na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Ustalenia dla terenów

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1US-Z ustala się przeznaczenie teren usług sportu i rekreacji lub zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren zieleni, nie dopuszcza się ogrodów działkowych.

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

- 1) usług gastronomii;
- 2) usług kultury i rozrywki.

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

- 1) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 3, dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 5%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR i od ulicy Wędkarzy;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług sportu i rekreacji – 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 3 – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług sportu i rekreacji – 3 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 3 – 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 1KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 9 m.

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

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

§18. 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, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych i rowerów o szerokości co najmniej 3m łączący teren 1KP z drogami dla pieszych i rowerów usytuowanymi poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 3) nie dopuszcza się obiektów infrastruktury technicznej.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren zieleni, nie dopuszcza się ogrodów działkowych.

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

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

- 1) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 6 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

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 i od ulicy Wędkarzy przez teren 1US-Z;
- 2) dla przeznaczeń uzupełniających obowiązują stanowiska postojowe:
 - a) dla samochodów osobowych towarzyszących obiektom, co najmniej w liczbie – 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników,
 - b) dla rowerów – 2 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników;
- 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.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZN ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

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) nie dopuszcza się obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§22. Traci moc uchwała Nr XII/255/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Rędzin i północnej części Osobowickich Pól Irygacyjnych (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 8, poz. 194) na obszarze objętym planem miejscowym.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia