

UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXIII/438/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 221), Rada Miejska Wrocławia uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich 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 obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, obiektów 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) oś widokowa – sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii i w kierunku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 5) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24.

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) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 9) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 10) 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, 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) szpaler drzew objęty ochroną;
- 6) oś widokowa.

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 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) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach historycznego Zespołu Terenów Olimpijskich, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru A/4225/457/Wm, decyzja z dnia 14 czerwca 1991 r.;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w granicy strefy, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są:
 - a) relacje przestrzenne,
 - b) charakter nasadzeń,
 - c) oś widokowa, biegnąca od północnego wejścia stadionu olimpijskiego do granicy polany sportowej;
- 4) w granicy strefy, o której mowa w pkt 2, nie dopuszcza się obiektów budowlanych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym lub dysharmonizujących;
- 5) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 6) w granicy strefy, o której mowa w pkt 5, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§ 7. W granicy obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

§ 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) w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe.

§ 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;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne 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 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) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
 - 12) instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§ 11. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1US-Z na 30%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 12. 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:

- 1) ogrodów działkowych;
- 2) plaży.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie w formie terenowych urządzeń sportowych oraz obiektów towarzyszących tej klasie przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu na potrzeby użytkowników;
- 2) terenowe urządzenia sportowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków i budowli przekrytych dachem nie może być większa niż 3 m;
- 5) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem 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 5%;

- 8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie może być większa niż 0,05;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%;
- 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 80% powierzchni wydzielenia wewnętrznego (B);
- 12) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 13) obowiązuje ochrona drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 12;
- 14) na powierzchni każdej elewacji każdego budynku lub budowli przekrytej dachem obowiązuje stonowana, zgaszona kolorystyka nawiązująca do kolorystyki budynków historycznego Zespołu Terenów Olimpijskich;
- 15) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania elewacji.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od al. Ignacego Jana Paderewskiego poprzez tereny przyległe;
- 2) dla usług sportu i rekreacji obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników;
- 3) dla usług sportu i rekreacji obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr L/3130/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. nr 116 poz. 1906 oraz z 2013 r. poz. 4331) na obszarze objętym planem miejscowym.

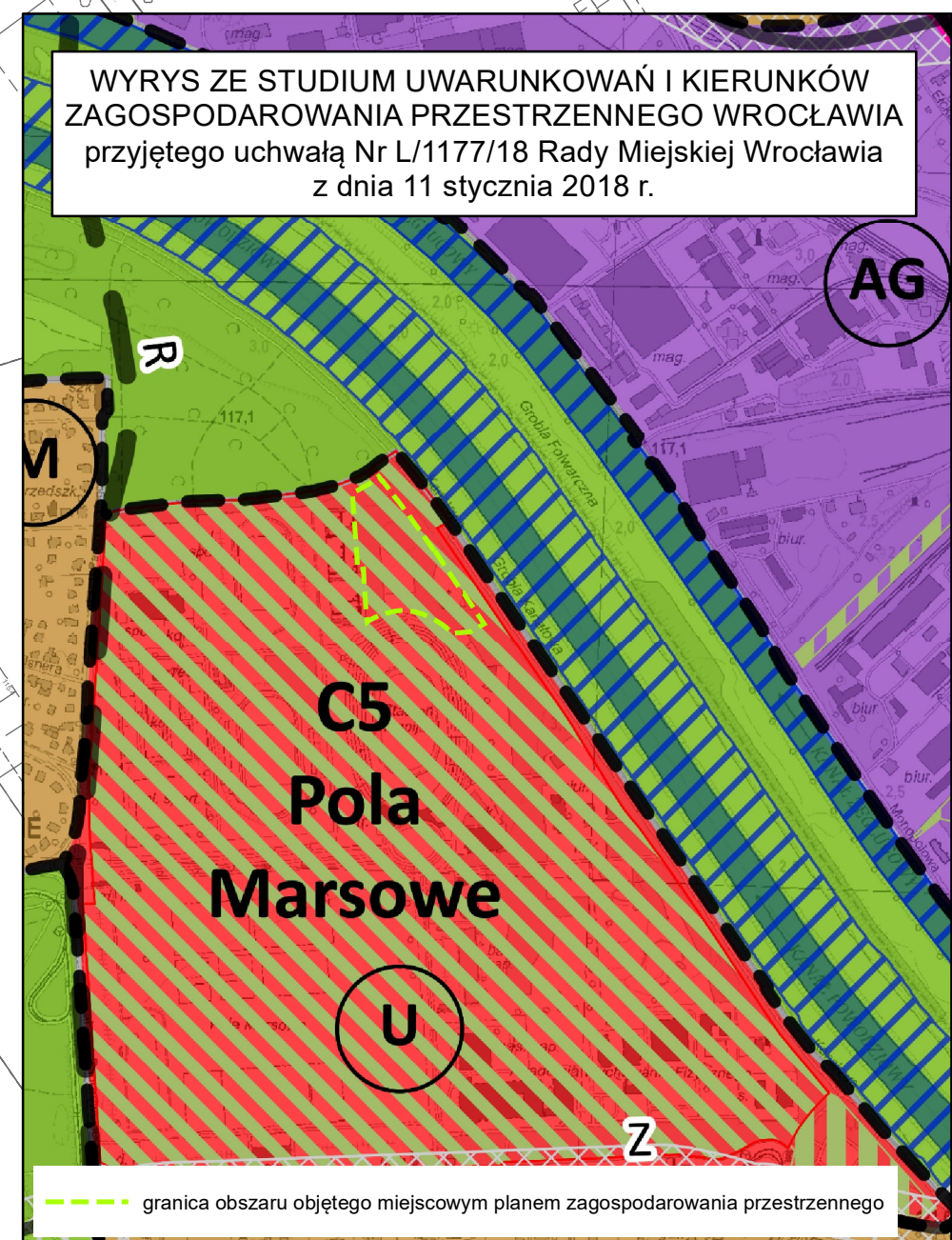
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TRENINGOWEGO TORU ŻUŻLOWEGO POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI ZESPOŁU TERENÓW OLIMPIJSKICH WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



LEGENDA

- Granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsamy z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- (A)** Wydzielenie wewnętrzne
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Szpaler drzew objęty ochroną
- Oś widokowa
- Granicą obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego
- US-Z - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000/str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 01.10.2025 r.
Nr Lic. ZGKIKM.TM.6642.3356.2025_0264_P

Legenda

- granicę miasta
- E5 Półwysep
- granicę jednostek urbanistycznych
- wody powierzchniowe

Planowane przeznaczenie terenu

- AG - obszary przemysłowe
- IS - obszary specjalne
- M - obszary mieszkaniowe
- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
- U - obszary usługowe
- W - obszary wojskowe
- Z1 - obszary zieleni 1
- Z2 - obszary zieleni 2
- M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe
- AG - symbol obszaru przeznacz.

Elementy systemu transportowego

- A autostrady
- S ekspresowe
- GP główne ruchu przyspieszonego
- GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne
- G główne
- G/Z główne/zbiórcze
- Z zbiórcze
- Z - zbiórcze średniejście
- R rezerwy perspektywiczne
- węzły autostradowe
- korytarze węzłów
- korytarze ulic
- linie kolejowe
- istniejące stacje i przystanki kolejowe
- planowane stacje i przystanki kolejowe

Tereny zamknięte

- tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawc. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)

Obszarowe formy zieleni

- obszarowe formy zieleni wycieczkowej
- obszarowe formy zieleni sportowej
- obszarowe formy zieleni tematycznej

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2026 r.

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

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich 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 z 2018 r., poz. 5).

Załącznik nr 3
do uchwały Nr/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2026 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/26
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2026 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