

**UCHWAŁA NR ...../26  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy  
Strzegomskiej na wschód od estakady Gądowianki we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781), w związku z uchwałą Nr XXV/523/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzegomskiej na wschód od estakady Gądowianki we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 309), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzegomskiej na wschód od estakady Gądowianki we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, 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) akcent architektoniczny;
- 2) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) 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;
- 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) 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;
- 8) 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;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 11) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 12) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
- 13) zielona ściana – zewnętrzna powierzchnia ściany pokryta wieloletnią roślinnością pnącą zakorzonioną wzdłuż tej ściany w nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację 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) drzewo do zachowania;
- 7) strefa zieleni;
- 8) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 9) akcent architektoniczny.

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 zielen lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U 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 budynki ujęte są w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Strzegomskiej 143,
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Strzegomskiej 145;
- 2) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, ochronie podlegają:
  - a) bryła i gabaryty budynków,
  - b) forma i układ dachów,
  - c) forma architektoniczna,
  - d) układ i sposób opracowania elewacji budynków,
  - e) podziały i detale elewacji,
  - f) zachowane historyczne elementy wyposażenia wnętrza,
  - g) forma stolarki okiennej i drzwi,
  - h) układ otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się się:
  - a) działania odtworzeniowe na podstawie materiałów historycznych,
  - b) rozbudowę jedynie w niezbędnym zakresie w celu umożliwienia i ułatwienia dostępu pod warunkiem, że nie wpłynie ona negatywnia na ich wartości zabytkowe,
  - c) rozbudowę o klatkę schodową, taras, urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu.

**§7.** Zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice, wyznaczone na rysunku planu miejscowego według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice.

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

**§9.** Wskazuje się granicę terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§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 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

**§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) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 4) 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;
- 5) 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 6;
  - 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4;
  - 7) 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, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich;
- 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) kąta nachylenia połaci dachowej,
  - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się 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) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;
- 12) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

**§13.** Teren 1KKK ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§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) 1U na 30%;

- 2) 1KKK na 0,1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług, nie dopuszcza się:
  - 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) usług turystyki;
  - 3) usług kultu religijnego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) teren produkcji przemysłowej;
  - 2) teren składów i magazynów;
  - 3) teren garażu.
4. 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. 3, dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
  - 2) klasy przeznaczenia terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
  - 3) w ramach klasy przeznaczenia teren garażu dopuszcza się wyłącznie garaż wolnostojący wielopoziomowy nadziemny;
  - 4) 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;
  - 5) w odniesieniu do budowli, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
  - 6) dla klas przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
  - 7) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży każdego z nich powyżej 500 m<sup>2</sup> nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
  - 9) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
  - 10) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
  - 11) ustalenie, o którym mowa w pkt 9, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
  - 12) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 9, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
  - 13) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
    - a) 20 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A),
    - b) 30 m – poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
  - 14) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 20 m;
  - 15) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;

- 16) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 45%;
  - 17) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2,7;
  - 18) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
  - 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 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 20) zielen wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 21) 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) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia,
    - c) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
    - d) 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 nawierzchni do specjalnego opracowania;
  - 22) 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 50% powierzchni tej strefy,
    - b) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
  - 23) dla każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż ulicy Strzegomskiej obowiązuje zielona ściana na co najmniej 20% powierzchni tej ściany, z wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 24) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
  - 25) obowiązuje wyekspozowanie zabudowy od strony ulicy Strzegomskiej oraz od strony łącznicy drogowej estakady Gądowianki, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
  - 26) obowiązuje akcent architektoniczny w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
  - 27) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego oraz energię geotermalną;
  - 28) instalacje odnawialnych źródeł energii, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Strzegomskiej;
  - 2) obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla usług:
      - dla samochodów osobowych – 1,5 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - dla rowerów – 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) dla produkcji przemysłowej:
      - dla samochodów osobowych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
      - dla rowerów – 15 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
    - c) dla składów i magazynów – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> 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.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§17. Traci moc uchwała Nr XXXII/2290/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Strzegomskiej, w obrębie Grabiszyn we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. nr 28 poz. 655) na obszarze objętym planem miejscowym.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Wrocławia