

**UCHWAŁA NR ...../24  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy  
Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXXVIII/2044/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 40), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy 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) zasad kształtowania zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – ze względu na brak takich regulacji;
- 3) 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;
- 4) 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) 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;
- 3) 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;
- 4) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 5) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

- 6) 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 terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wydzielenie wewnętrzne;
- 4) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 5) szpaler drzew;
- 6) szpaler drzew objęty ochroną;
- 7) korytarz pieszo-rowerowy;
- 8) korytarz infrastruktury technicznej;
- 9) miejsce wskazania szerokości;
- 10) 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 ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) wskazane na rysunku planu miejscowego drzewo – dąb szypułkowy, uznane jest za pomnik przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXV/1936/23 z dnia 23 listopada 2023 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r., poz. 310);
- 4) wskazany na rysunku planu miejscowego obszar użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” należy do terenów chronionych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXX/2113/24 z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r., poz. 114);
- 5) 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 stanowiska archeologiczne wpisane są do rejestru zabytków:
  - a) nr 12/121/79-28 AZP – osada – kultura przeworska, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, decyzja nr 169/32/A/1970,
  - b) nr 14/156/79-27 AZP – ślad osadniczy – pradzieje, decyzja nr 169/32/A/1970,
  - c) nr 34/130/79-27 AZP – osada – XIV w, ślad osadniczy – kultura przeworska, decyzja nr 209/27/A/1970;
- 2) wskazany na rysunku planu miejscowego obiekt – jaz forteczny, należący do założenia historycznego twierdzy Wrocław z lat 1871 – 1918, ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 2, ochronie podlegają bryła i gabaryty obiektu oraz rozwiązania inżynierskie;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze objętym planem miejscowym, w tym na wskazanych na rysunku planu miejscowego obszarach:
  - a) stanowiska archeologicznego nr 9 – ślad osadniczy z epoki kamienia oraz w granicach jego strefy ochrony,
  - b) dawnego cmentarza;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4, 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 obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

**§8.** 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.

**§9.** Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§10.** Wyznacza się granicę obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 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 40°.

**§13.** 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) nie dopuszcza się garaży.

**§14.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 5) 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;
- 6) 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 5, nie było możliwe;
- 7) 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 5, nie było możliwe.

**§15.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 1WS, 2WS, 3WS, 1Z, 2Z, 3Z oraz 1KP.

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

- 1) 1KR, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1ZD oraz 2ZD na 3%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

**§17. 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 każdym korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych lub drogi dla pieszych i rowerów łączący drogi dla pieszych lub drogi dla pieszych i rowerów usytuowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w wydzieleniach wewnętrznych (A) obowiązują ciągi piesze lub ciągi pieszo-rowerowe w formie dróg dla pieszych lub dróg dla pieszych i rowerów o szerokości co najmniej 5 m;
- 3) ciągi piesze lub pieszo-rowerowe, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w formie mostu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 70%;
- 5) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§18.** 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, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy, łączący teren 1KP z korytarzem pieszo-rowerowym [kpr] na terenie 1L;
- 2) na 80% powierzchni terenu obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu otwartego lub wody powierzchniowe w formie cieku wodnego;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 90%;
- 4) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) na 50% powierzchni terenu obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu otwartego lub wody powierzchniowe w formie cieku wodnego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%.

**§20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1L ustala się przeznaczenie – teren lasu.

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

- 1) w każdym korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) na całej długości korytarza infrastruktury technicznej [it] obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu lub wody powierzchniowe w formie cieku;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2L, 3L, 4L, 5L oraz 6L ustala się przeznaczenie – teren lasu.

**§22.** 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) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 90%;
- 2) 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 działki budowlanej;
- 3) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

**§23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2Z ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 90%;
- 2) 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 działki budowlanej;

- 3) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 5) obowiązuje ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 4.

**§24.** 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) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 90%;
- 2) 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 działki budowlanej;
- 3) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

**§25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZD ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%.

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

- 1) parkingi dopuszcza się wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 2) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin i retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nawierzchnia, o której mowa w pkt 2, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w §13 pkt 2;

**§26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2ZD ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 50%.

**§27.** 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) w korytarzu pieszo-rowerowym [kpr] wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy, łączący ciągi piesze i ciągi pieszo-rowerowe usytuowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym z terenem 1KP;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 95%;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2ZN oraz 3ZN ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 95%.

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

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

- 1) obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy w formie drogi dla pieszych lub drogi dla pieszych i rowerów łączący korytarz pieszo-rowerowy [kpr] na terenie 1ZN z korytarzem pieszo-rowerowym [kpr] na terenie 1L;
- 2) obowiązuje ochrona drzew;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§30.** 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 3 m.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

**§31.** Traci moc uchwała Nr XXXVI/825/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kuźniki w Dolinie Ślęzy we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 1071) na obszarze objętym planem miejscowym.

**§32.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia