

**UCHWAŁA NR ...../16  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia .....2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Grobli  
Kozanowskiej i ulicy Gnieźnieńskiej we Wrocławiu**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Grobli Kozanowskiej i ulicy Gnieźnieńskiej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1045 i 1890) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z uchwałą Nr XVII/312/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Grobli Kozanowskiej i ulicy Gnieźnieńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r., poz. 298) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Grobli Kozanowskiej i ulicy Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej –ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
  - 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji – ze względu na brak minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
  - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
  - 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
  - 8) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
  - 9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

- zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
  - 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
  - 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
  - 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
  - 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
  - 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
  - 16) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## § 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; 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;
- 4) obiekt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) ogólny dostęp – dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) 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;
- 9) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 11) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 12) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

### § 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) symbole terenów;
  - 4) granice wydzieleń wewnętrznych;
  - 5) symbole wydzieleń wewnętrznych;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 8) granice obszaru wymagającego przekształceń;
  - 9) szpalery drzew;
  - 10) dominanta;
  - 11) obszar usytuowania dominanty;
  - 12) ciąg pieszy;
  - 13) ciąg pieszo-rowerowy;
  - 14) trasa rowerowa;
  - 15) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 16) widok urbanistyczny;
  - 17) nawierzchnie do specjalnego opracowania.
3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

### § 4.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
  - 2) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 3) obiekty imprez plenerowych – należy przez to rozumieć obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
  - 4) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 5) pasażerskie porty i przystanie;
  - 6) mariny;

- 7) zielen parkowa;
- 8) skwery;
- 9) place zabaw;
- 10) terenowe urzadzenia sportowe – nalezy przez to rozumiec niekryte urzadzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kapieliska i plaze, wraz z obiektami towarzyszacymi, nienalezacymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) polany rekreacyjne;
- 12) wieze widokowe – nalezy przez to rozumiec obiekty sluzace do obserwacji widokow wraz z obiektami towarzyszacymi, nienalezacymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) wody powierzchniowe – nalezy przez to rozumiec cieki i zbiorniki wodne wraz ze zwiazanymi z nimi obszarami, w tym sluzacymi do przeprowadzenia wod powodziowych, budynki sluzace gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjatkiem silowni i elektrowni wodnych, pompowni, portow, a takze obiekty do nich podobne, nienalezace do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) ciagi piesze;
- 15) ciagi pieszo-rowerowe;
- 16) obiekty do parkowania;
- 17) stacje transformatorowe;
- 18) stacje gazowe;
- 19) obiekty infrastruktury wodociagowej – nalezy przez to rozumiec studnie publiczne, urzadzenia sluzace do ujmowania i magazynowania wod, pompownie wod, hydrofornie, urzadzenia regulujace cisnienie wody, a takze obiekty do nich podobne, nienalezace do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 20) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – nalezy przez to rozumiec wyloty urzadzen kanalizacyjnych sluzacych do wprowadzania sciekow do wod lub do ziemi, urzadzenia podczyszczajace i oczyszczajace scieki oraz przepompownie sciekow, a takze obiekty do nich podobne, nienalezace do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) szalety.

2. Ustala sie nastepujace grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) uslugi – grupa obejmuje kategorie:
  - a) handel detaliczny malopowierzchniowy A,
  - b) gastronomia,
  - c) szalety;
- 2) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
  - a) zielen parkowa,
  - b) skwery,
  - c) place zabaw,
  - d) terenowe urzadzenia sportowe;
  - e) polany rekreacyjne;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) obiekty infrastruktury wodociagowej,
  - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;

3. Na kazdym terenie dopuszcza sie zielen i urzadzenia budowlane towarzyszace kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## Rozdzial 2 Ustalenia dla calogo obszaru objetego planem

### § 5

W ramach przeznaczenia:

- 1) gastronomia – nie dopuszcza stolowek i obiektow sluzacych dzialalnosci cateringowej;

- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A nie dopuszcza się punktów sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych;
- 3) obiekty do parkowania – dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

#### § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje ogólny dostęp.

#### § 7

Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

#### § 8

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9

Wyznacza się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 10

Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem.

#### § 10

Wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z rysunkiem planu tożsame z granicami obszaru objętego planem.

#### § 11

Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

#### § 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 2m;

#### § 13

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;

- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.

#### § 14

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1ZP, 1KDPR.

#### § 15

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 symbolem:

- 1) 1WS, 1 KDPR na 0,1%;
- 2) 2ZP na 30%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

#### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie:
  - 1) wody powierzchniowe;
  - 2) zieleń rekreacyjna;
  - 3) pasażerskie porty i przystanie;
  - 4) mariny;
  - 5) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) w ramach pasażerskich portów i przystani oraz marin nie dopuszcza się budynków;
  - 3) w ramach grupy przeznaczeń zieleń rekreacyjna nie dopuszcza się placów zabaw i terenowych urządzeń sportowych.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się przeznaczenie:
  - 1) zieleń rekreacyjna;
  - 2) wieże widokowe;
  - 3) obiekty imprez plenerowych;
  - 4) usługi;
  - 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
  - 6) obiekty infrastruktury technicznej;
  - 7) ciągi piesze;
  - 8) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 9) obiekty do parkowania.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) boiska dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
  - 2) wieże widokowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
  - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (C);
  - 4) w ramach obiektów kształcenia dodatkowego nie dopuszcza się budynków;

- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (C) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6 m;
  - 6) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego jej punktu, nie może być większy niż 25 m;
  - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,2;
  - 8) kąt nachylenia połączy dachowej nie może być większy niż 12 stopni;
  - 9) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
  - 11) w obszarze usytuowania dominanty dopuszcza się dominantę o wymiarze pionowym nie większym niż 25 m;
  - 12) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
  - 13) obowiązuje obiekt szczególny na obszarze wskazanym na rysunku planu;
  - 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 14;
  - 15) w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B), (C) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 16) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ochrona istniejących drzew;
  - 17) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 350 m<sup>2</sup>;
  - 18) obejmuje się ochroną widok urbanistyczny w kierunku i zakresie kątowym oznaczonym na rysunku planu;
  - 19) w widoku urbanistycznym, o którym mowa w pkt 18 zakazuje się sytuowania zieleni wysokiej;
  - 20) obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania z zastosowaniem zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Długiej usytuowanej poza obszarem objętym planem;
  - 2) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dla gastronomii - 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla terenowych urządzeń sportowych – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc dla użytkowników;
  - 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie w wydzieleniach A, B i C, na w sąsiedztwie obiektów którym te miejsca towarzyszą.

## § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPR ustala się przeznaczenie:
  - 1) ciąg pieszy;
  - 2) ciąg pieszo-rowerowy;
  - 3) wody powierzchniowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje ciąg pieszy;
  - 2) obowiązuje trasa rowerowa;
  - 3) obowiązuje zieleń;
  - 4) obowiązuje ochrona istniejących drzew;

- 5) obowiązuje nawierzchnia ciągu pieszego lub trasy rowerowej umożliwiająca obsługę techniczną wałów przeciwpowodziowych;
- 6) dopuszcza się dojazd techniczny służący obsłudze przeciwpowodziowej.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

##### §19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

##### § 20

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia