

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr LVI/3329/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 10, poz. 345 z dnia 16 października 2006 roku) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar ograniczony: linią kolejową, ulicą Monopolową, kanałem nawigacyjnym rzeki Odry i ulicą Działdowską, przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 2000, 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

**§ 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 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 dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

- 3) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 5) obszar zabudowany II – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;
- 6) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 9) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 10) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 11) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) 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;
- 14) wydzielenie wewnętrzne – część terenu 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzielen wewnętrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej obszaru zabudowy przemysłowej oraz innych budowli i urządzeń technicznych;
- 8) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń;
- 9) budynek lub część budynku o odrębnych ustaleniach;
- 10) szpaler drzew;



11) miejsce wskazania szerokości ulicy w liniach rozgraniczających;

12) korytarz usytuowania ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 3) handel detaliczny wielkopowierzchniowy – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) 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;
- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ale nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) 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;
- 7) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby, w tym kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-

rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;

- 13) obiekty kongresowe i konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) obiekty hotelowe – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) poradnie medyczne – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 17) pracownie medyczne – należy przez to rozumieć pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 20) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) 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;
- 22) obiekty naukowe i badawcze – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 23) produkcja;
- 24) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) wytwarzanie energii cieplnej;
- 26) bazy budowlane i sprzętowe – należy przez to rozumieć obiekty do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;



- 27) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 28) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 29) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 30) naprawa jednostek pływających;
- 31) stacje paliw;
- 32) bazy kurierskie i wysyłkowe;
- 33) obiekty do parkowania;
- 34) pasażerskie porty i przystanie;
- 35) zbieranie odpadów;
- 36) zieleń parkowa;
- 37) skwery;
- 38) place zabaw;
- 39) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 40) kryte urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 41) mariny;
- 42) wieże widokowe – należy przez to rozumieć obiekty służące do obserwacji widoków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 43) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem nabrzeży i bulwarów, budynki służące gospodarce wodnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 44) bocznice kolejowe;
- 45) linie kolejowe;
- 46) ulice;
- 47) place;
- 48) drogi wewnętrzne;
- 49) ciągi piesze;
- 50) ciągi rowerowe;
- 51) ciągi pieszo-rowerowe;
- 52) pętle transportu publicznego;
- 53) stacje transformatorowe;
- 54) stacje gazowe;

55) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

56) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) aktywność gospodarcza – grupa obejmuje kategorie:

- a) handel detaliczny wielkopowierzchniowy,
- b) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- c) handel detaliczny małopowierzchniowy B,
- d) gastronomia,
- e) rozrywka,
- f) biura,
- g) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- h) widowiskowe obiekty kultury,
- i) obiekty upowszechniania kultury,
- j) wystawy i ekspozycje,
- k) obiekty hotelowe,
- l) usługi drobne,
- m) poradnie medyczne,
- n) pracownie medyczne,
- o) pracownie artystyczne,
- p) obiekty kształcenia dodatkowego,
- q) obiekty naukowe i badawcze,
- r) kryte urządzenia sportowe,
- s) produkcja,
- t) produkcja drobna,
- u) magazyny i handel hurtowy,
- v) obsługa pojazdów,
- w) naprawa pojazdów,
- x) naprawa jednostek pływających,
- y) stacje paliw;

2) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:

- a) zielen parkowa,
- b) skwery,
- c) place zabaw;

3) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:

- a) place,



- b) drogi wewnętrzne,
  - c) obiekty do parkowania,
  - d) ciągi piesze,
  - e) ciągi rowerowe,
  - f) ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
- a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
  - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego II,
  - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) dla budynków lub części budynków, oznaczonych na rysunku planu symbolem (X), z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 4) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) dla przeznaczenia obiekty kształcenia dodatkowego powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni.

#### **§ 6.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub teren biologicznie czynny;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/1, 1MN/2 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

## § 7.

Przedmiotem ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, są gabaryt i zabytkowy wystrój elewacji obiektu.

## § 8.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru zabudowy przemysłowej oraz innych budowli i urządzeń technicznych, o granicach wskazanych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są zespoły historycznych zakładów przemysłowych:

- 1) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Spirytusowego „Polmos” przy ulicy Monopolowej 4 wraz z murem, wskazany na rysunku planu;
- 2) teren Wrocławskich Zakładów Przemysłu Nieorganicznego przy ulicy Monopolowej 6.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem:

- a) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego,
- b) słupów reklamowych,
- c) wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;

2) wymiar pionowy słupów reklamowych, mierzony od poziomu terenu przy słupie do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 5 m, a powierzchnia jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi zawierać się w okręgu o średnicy nie większej niż 1,5 m.

2. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 2,6 m.

## § 10.

Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 11.

Ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów: 6AG/1, 6AG/2, 7U-AG.

## § 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:

- a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:



- a) 18 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 12 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 2 m dla pozostałych budynków;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30 stopni.

### § 13.

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) dla handlu wielkopowierzchniowego – 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii, rozrywki, obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji, obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla biur i obiektów kongresowych i konferencyjnych – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej,
  - f) dla obiektów hotelowych – 6 miejsc postojowych na 10 pokoi hotelowych,
  - g) dla poradni i pracowni medycznych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów naukowych i badawczych – 25 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - i) dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych i miejsc dla widzów,
  - j) dla produkcji – 30 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - k) dla magazynów i handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy sytuować na działce budowlanej i terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 3) 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 i handlu detalicznego małopowierzchniowego B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla gastronomii, rozrywki i obiektów upowszechniania kultury – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych ulic dojazdowych.

#### **§ 14.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) przewody sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich.

#### **§ 15.**

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDS, 3KDS, 4KDL, 5KDD/1, 5KDD/2, 5KDD/3, 5KDD/4, 5KDD/5, 5KDD/6, 7KDPR.

#### **§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) 1MN/1, 1MN/2, 2U-MN i 6KDW na 3%;
- 2) 3U, 4U/1, 4U/2, 4U/3, 4U/4, 4U/5, 5U/1, 5U/2, 6AG/1, 6AG/2, 7U-AG na 30%;
- 3) dla pozostałych terenów na 0,1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

#### **§ 17.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/1, 1MN/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 3) gastronomia;
- 4) obiekty upowszechniania kultury;
- 5) poradnie medyczne;
- 6) pracownie medyczne;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 8) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 9) pracownie artystyczne;
- 10) wystawy i ekspozycje;
- 11) biura;
- 12) usługi drobne;
- 13) obiekty hotelowe;
- 14) mieszkania towarzyszące;
- 15) naprawa pojazdów;
- 16) obsługa pojazdów;
- 17) skwery;
- 18) infrastruktura drogowa;
- 19) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:



- 1) edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola;
- 2) obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie pensjonaty.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) naprawę pojazdów i obsługę pojazdów dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (A);
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-13, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 120 m<sup>2</sup>;
- 4) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jako obiekty upowszechniania kultury nie dopuszcza się domów kultury i klubów;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o nachyleniu połaci:
  - a) mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 10 m,
  - b) nie mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 12 m;
- 6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
  - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu 1MN/1,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu 1MN/2,
  - c) 30% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych przeznaczeń;
- 10) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
  - a) 40% dla terenu 1MN/1,
  - b) 45% dla terenu 1MN/2.

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

- 1) dojazd do terenu 1MN/2 dopuszcza się od terenu 4KDL, 5KDD/1 oraz od odcinka ulicy Działdowskiej usytuowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące kategorii przeznaczenia biura co najmniej w liczbie 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
- 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej.

## § 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-MN ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;

- 2) gastronomia;
- 3) obiekty upowszechniania kultury;
- 4) pracownie artystyczne;
- 5) wystawy i ekspozycje;
- 6) obiekty hotelowe;
- 7) biura;
- 8) usługi drobne;
- 9) poradnie medyczne;
- 10) pracownie medyczne;
- 11) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 12) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 13) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 14) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 15) terenowe urządzenia sportowe;
- 16) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 17) skwery;
- 18) place zabaw;
- 19) wytwarzanie energii cieplnej;
- 20) infrastruktura drogową;
- 21) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1-14;
- 4) w budynkach mieszkalnych w ramach przeznaczenia obiekty upowszechniania kultury nie dopuszcza się domów kultury i klubów;
- 5) wytwarzanie energii cieplnej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-14;
- 6) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o nachyleniu połaci:
  - a) mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 9 m,
  - b) nie mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 12 m;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;



- 10) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 11) suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
  - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
    - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych przeznaczeń;
  - 13) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
    - a) 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 60% dla pozostałych przeznaczeń terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące kategorii przeznaczenia biura co najmniej w liczbie 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
  - 3) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej.

## § 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2) gastronomia;
- 3) pracownie artystyczne;
- 4) biura;
- 5) usługi drobne;
- 6) obiekty hotelowe;
- 7) poradnie medyczne;
- 8) pracownie medyczne;
- 9) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 10) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 11) terenowe urządzenia sportowe;
- 12) skwery;
- 13) wytwarzanie energii cieplnej;
- 14) infrastruktura drogowa;
- 15) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-10;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o nachyleniu połaci:

- a) mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 9 m,
- b) nie mniejszym niż 30 stopni nie może być większy niż 12 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%.

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

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące kategorii przeznaczenia biura co najmniej w liczbie 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
- 3) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.

## § 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U/1, 4U/2, 4U/3, 4U/4, 4U/5 ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 3) gastronomia;
- 4) rozrywka;
- 5) obiekty upowszechniania kultury;
- 6) wystawy i ekspozycje;
- 7) pracownie artystyczne;
- 8) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 9) obiekty hotelowe;
- 10) obiekty naukowe i badawcze;
- 11) mieszkania towarzyszące;
- 12) biura;
- 13) usługi drobne;
- 14) produkcja drobna;
- 15) poradnie medyczne;
- 16) pracownie medyczne;
- 17) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 18) zielen rekreacyjna;

- 19) obsługa pojazdów;
- 20) naprawa pojazdów;
- 21) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 22) kryte urządzenia sportowe;
- 23) terenowe urządzenia sportowe;
- 24) linie kolejowe;
- 25) bocznice kolejowe;
- 26) pętle transportu publicznego;
- 27) wytwarzanie energii cieplnej;
- 28) infrastruktura drogowa;
- 29) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-22;
- 2) linie kolejowe i bocznice kolejowe dopuszcza się wyłącznie na terenach 4U/3, 4U/4 i 4U/5;
- 3) pętle transportu publicznego dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 4U/4;
- 4) powierzchnia użytkowa obiektu produkcji drobnej nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 8 m;
- 7) na terenie 4U/1 w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 8) suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
- 9) na terenach 4U/4 i 4U/5, w korytarzach wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ciągi piesze lub pieszo-rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 10) na terenie 4U/4 obowiązuje powiązanie ciągu, o którym mowa w pkt. 9 z chodnikami i trasą rowerową na terenie 5KDD/4;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%.

## **§ 21.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U/1, 5U/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2) gastronomia;
- 3) rozrywka;
- 4) obiekty upowszechniania kultury;
- 5) wystawy i ekspozycje;
- 6) pracownie artystyczne;



- 7) poradnie medyczne;
- 8) pracownie medyczne;
- 9) obiekty hotelowe;
- 10) biura;
- 11) usługi drobne;
- 12) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 13) zielen rekreacyjna;
- 14) terenowe urządzenia sportowe;
- 15) wytwarzanie energii cieplnej;
- 16) infrastruktura drogowa;
- 17) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) rozrywkę dopuszcza się wyłącznie na terenie 5U/2;
- 2) wytwarzanie energii cieplnej dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-12;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż:
  - a) 12 m na terenie 5U/1,
  - b) 18 m na terenie 5U/2;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż:
  - a) 6 m na terenie 5U/1,
  - b) 8 m na terenie 5U/2;
- 5) suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
- 6) na terenie 5U/1 obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w wydzieleniu wewnętrznym (A) musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%.

## § 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6AG/1, 6AG/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) aktywność gospodarcza;
- 2) zielen rekreacyjna;
- 3) wody powierzchniowe;
- 4) bazy budowlane i sprzętowe, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) bazy kurierskie i wysyłkowe;
- 6) zbieranie odpadów;

- 7) terenowe urządzenia sportowe;
- 8) wieże widokowe;
- 9) bocznice kolejowe;
- 10) wytwarzanie energii cieplnej;
- 11) infrastruktura drogowa;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia bazy budowlane i sprzętowe nie dopuszcza się obiektów do przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu.

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

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m, z wyjątkiem:
  - a) wydzieliń wewnętrznych (A) na terenach 6AG/1 i 6AG/2, gdzie wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 18 m,
  - b) wydzielenia wewnętrznego (B) na terenie 6AG/2, gdzie wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 35 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 25 m;
- 3) w wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenach 6AG/1 i 6AG/2 wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 15 m;
- 4) obowiązuje osłonięcie otwartych placów składowych od strony terenów 2KDS, 3KDS, 5KDD/5, 9WS/1 i 5KDD/6;
- 5) na terenie 6AG/1 w korytarzu wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m i o nawierzchni umożliwiającej obsługę kanału nawigacyjnego rzeki Odry;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu 6AG/1 dopuszcza się wyłącznie od:
  - a) terenu 2KDS,
  - b) terenu 5KDD/5,
  - c) terenu 5KDD/4 poprzez teren 4U/3;
- 2) dojazd do terenu 6AG/2 dopuszcza się wyłącznie od:
  - a) terenu 5KDD/6,
  - b) terenu 5KDD/4 przez teren 7U-AG.

## § 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U-AG ustala się przeznaczenie:

- 1) aktywność gospodarcza;
- 2) zielen rekreacyjna;

- 3) wody powierzchniowe;
- 4) pasażerskie porty i przystanie;
- 5) mariny;
- 6) bazy kurierskie i wysyłkowe;
- 7) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 8) terenowe urządzenia sportowe;
- 9) wieże widokowe;
- 10) bocznice kolejowe;
- 11) wytwarzanie energii cieplnej;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia terenu zbieranie odpadów dopuszcza się wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów.

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

- 1) w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B) i (E) nie dopuszcza się kategorii przeznaczenia terenu: produkcja, zbieranie odpadów, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, bazy kurierskie i wysyłkowe, magazyny i handel hurtowy;
- 2) punkty zbiórki i skupu odpadów dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (C) i (E) dopuszcza się wyłącznie: zielen rekreacyjną, gastronomię, rozrywkę, handel detaliczny małopowierzchniowy A, obiekty hotelowe, usługi drobne, biura, wody powierzchniowe, pasażerskie porty i przystanie, mariny, obiekty infrastruktury technicznej, infrastrukturę drogową, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym (C) i (E) powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 200 m<sup>2</sup>;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (F) dopuszcza się wyłącznie zielen rekreacyjną, infrastrukturę drogową i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m, z wyjątkiem:
  - a) wydzielenia wewnętrznego (A) oraz wydzielenia wewnętrznego (E), gdzie wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 18 m,
  - b) wydzielenia wewnętrznego (B), gdzie wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większy niż 25 m;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 15 m;
- 9) obowiązuje osłonięcie otwartych placów składowych od strony terenów 5KDD/4 i 6KDW oraz kanału nawigacyjnego rzeki Odry;
- 10) w korytarzach wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 11) obowiązuje powiązanie ciągu, o którym mowa w pkt 10, wzdłuż kanału nawigacyjnego rzeki Odry, z ciągami i trasami na terenach 6AG/1 i 6KDW;



- 12) wzdłuż kanału nawigacyjnego rzeki Odry obowiązuje nawierzchnia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych umożliwiająca obsługę kanału;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w wydzieleniu wewnętrznym (D) musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 15) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w wydzieleniu wewnętrznym (C) musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 16) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80% z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
  - a) 25% w wydzieleniu wewnętrznym (D),
  - b) 40% w wydzieleniu wewnętrznym (C).

#### **§ 24.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8Z ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń rekreacyjna;
- 2) infrastruktura drogowa;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od odcinka ulicy Działdowskiej usytuowanej poza obszarem objętym planem .

#### **§ 25.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9WS/1, 9WS/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) pasażerskie porty i przystanie;
- 3) mariny;
- 4) gastronomia, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) naprawa jednostek pływających;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) ciągi piesze;
- 8) ciągi rowerowe;
- 9) ciągi pieszo-rowerowe.

2. W ramach przeznaczenia gastronomia dopuszcza się wyłącznie ogródki gastronomiczne.

3. Dojazd do terenu 9WS/1 dopuszcza się poprzez teren 6AG/1 i 7U-AG.

#### **§ 26.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie - ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 43 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) obowiązuje zielen;
- 5) obowiązuje ścieżka rowerowa.

#### **§ 27.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDS ustala się przeznaczenie:

- 1) pętle transportu publicznego;
- 2) ulice;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) infrastruktura drogowa.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 4) obowiązuje zielen;
- 5) obowiązuje ścieżka rowerowa;
- 6) obowiązuje powiązanie chodników i ścieżki rowerowej usytuowanych na terenie 1KDZ z chodnikami i trasą rowerową w ulicy Kwidzyńskiej poza obszarem planu.

#### **§ 28.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDS ustala się przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) skwery;
- 3) bocznice kolejowe;
- 4) linie kolejowe;
- 5) infrastruktura drogowa;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się torowisko tramwajowe łączące torowisko na terenie 5KDD/4 z jego przedłużeniem w kierunku ulicy Mydlanej.

#### **§ 29.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDL ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- 3) obowiązują chodniki.

### **§ 30.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD/1, 5KDD/2, 5KDD/3, 5KDD/4, 5KDD/5, 5KDD/6 ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:
  - a) dla terenu 5KDD/1 – 12 m,
  - b) dla terenu 5KDD/3 – 12 m,
  - c) dla terenu 5KDD/4 – 27m,
  - d) dla terenu 5KDD/5 – 12,5 m,
  - e) dla terenu 5KDD/6 – 16 m;
- 3) na terenie 5KDD/4 obowiązuje obustronny chodnik i trasa rowerowa;
- 4) na terenie 5KDD/4 obowiązuje powiązanie chodników i trasy rowerowej z ciągiem na terenie 4U/4, o którym mowa w § 20 ust. 2 pkt 7 oraz z ciągiem pieszo – rowerowym na terenie 7KDPR;
- 5) na terenie 5KDD/6 powiązanie ciągów pieszych i tras rowerowych z ulicą Kanałową, usytuowaną poza obszarem objętym planem, obowiązuje poprzez kładkę;
- 6) na terenie 5KDD/6 obowiązuje chodnik i trasa rowerowa.

### **§ 31.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDW ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje ciąg pieszy i trasa rowerowa.

3. Powiązanie ciągów pieszych i tras rowerowych z ulicą Kanałową, usytuowaną poza obszarem objętym planem, obowiązuje poprzez kładkę.

### **§ 32.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDPR ustala się przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

### **§ 33.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

### **§ 34.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.



---

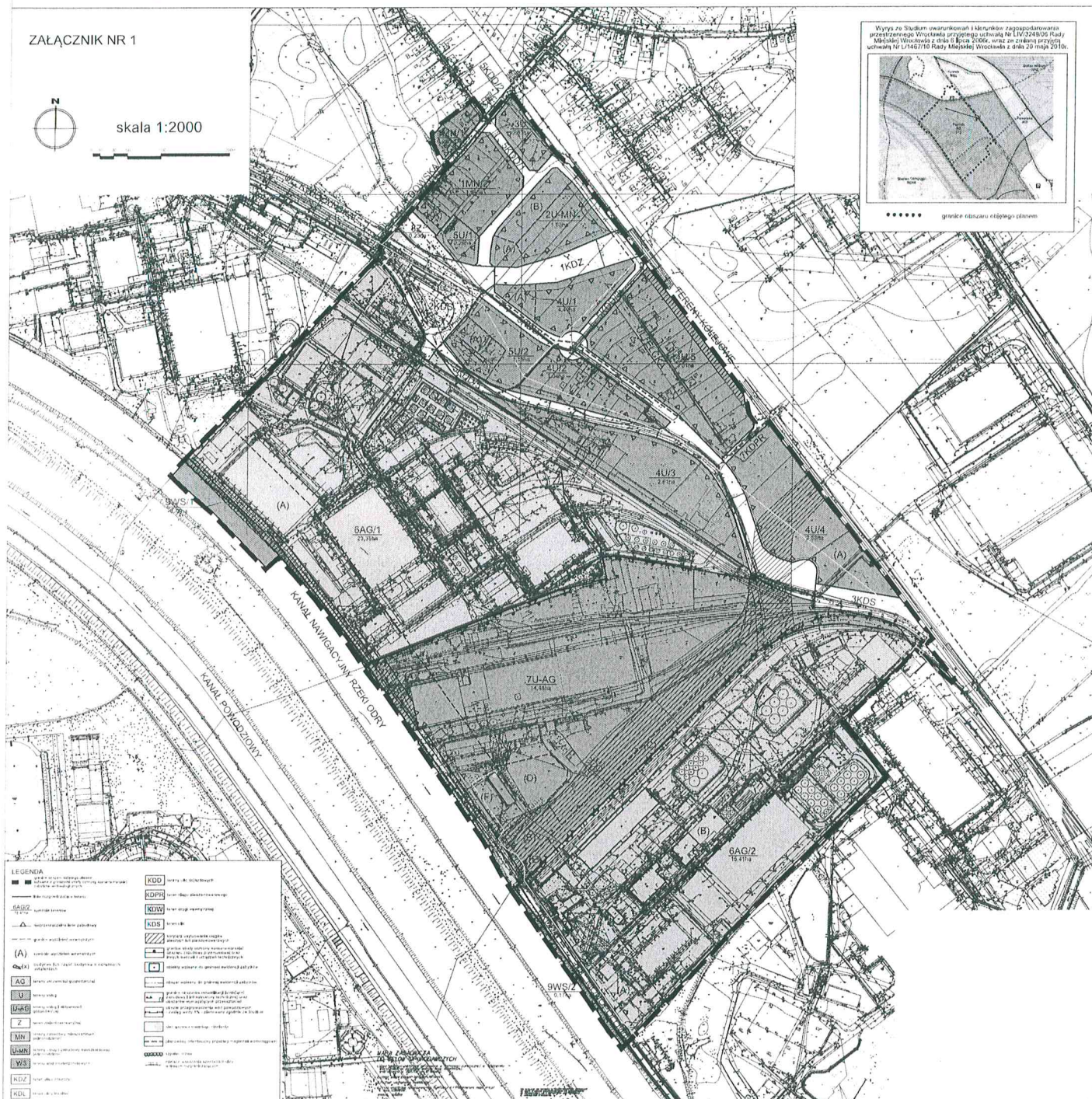
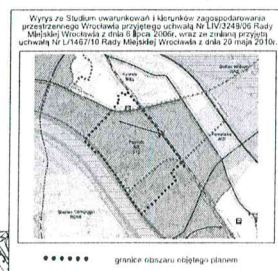
<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY KWIDZYŃSKIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1



skala 1:2000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 8, poz. 253), wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 5, poz. 116).



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 28 grudnia 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu wniesionych przez:

1. [...] pismem w dniu 30.11.2012 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) rozszerzenia dopuszczonych przeznaczeń w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o usługi kuriersko-wysyłkowe i obsługę pojazdów mechanicznych na terenach IMN/1, IMN/2 i IMN/2(A) – dotyczy całego terenu;
- 2) zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym w planie symbolem IMN/1 do wielkości maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zwiększenia procentowego udziału powierzchni lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dla całości terenów IMN/1 i IMN/2;
- 4) uwzględnienia drogi wewnętrznej, która jest od ponad 30 lat użytkowana przez mieszkańców posesji ul. Działdowskiej 30, 32, 34 jako dojazd do tych posesji od strony południowej, tj. od tyłu tych trzech dużych działek, na których jest prowadzona działalność gospodarcza.

2. [...] pismem w dniu 30.11.2012 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) rozszerzenia dopuszczonych przeznaczeń w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o usługi kuriersko-wysyłkowe i obsługę pojazdów mechanicznych na terenach IMN/1, IMN/2 i IMN/2(A) – dotyczy całego terenu;
- 2) zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym w planie symbolem IMN/1 do wielkości maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zwiększenia procentowego udziału powierzchni lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dla całości terenów IMN/1 i IMN/2;
- 4) uwzględnienia drogi wewnętrznej, która jest od ponad 30 lat użytkowana przez mieszkańców posesji ul. Działdowskiej 30, 32, 34 jako dojazd do tych posesji od strony południowej, tj. od tyłu tych trzech dużych działek, na których jest prowadzona działalność gospodarcza.

3. [...] pismem w dniu 30.11.2012 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym w planie symbolem IMN/1 do wielkości maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wprowadzenia dodatkowego przeznaczenia na działce nr 81, AM-6, obręb Kowale, ul. Elcka 51, polegającym na produkcji rusztowań warszawskich i elementów rusztowań elewacyjnych;
- 3) dla działki nr 81, AM-6, obręb Kowale, ul. Elcka 51 zwiększenia udziału powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej do 45% podobnie jak na działkach z wydzielaniem wewnętrznym (A) na terenie IMN/2;
- 4) zwiększenia procentowego udziału powierzchni lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dla działki nr 81, AM-6, obręb Kowale, ul. Elcka 51;

5) uwzględnienia drogi wewnętrznej, która jest od ponad 30 lat użytkowana przez mieszkańców posesji ul. Działdowska 30, 32, 34 jako dojazd do tych posesji od strony południowej, tj. od tyłu tych trzech dużych działek.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**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**

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.



