

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy  
Osobowickiej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z uchwałą Nr XXIII/437/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 220), Rada Miejska Wrocławia uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

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

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów i obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) mariny – akweny i grunty pokryte wodą oraz do nich przylegające, związane z obsługą cumowania i postoju jachtów i innych jednostek pływających, wyposażone w pomosty stałe oraz obiekty, urządzenia i instalacje, związane z funkcjonowaniem mariny, w tym urządzenia remontowe i infrastrukturę techniczną, np.: punkty zasilania elektrycznego, pompy do opróżniania zbiorników ze ściekami, miejsca poboru paliwa, sanitariaty, a także: obiekty zarządzania, nadzoru i utrzymania mariny, punkty informacji, zaplecze gastronomiczne i noclegowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;

---

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

- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdująca się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 7) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 8) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 9) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, 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;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM;
- 7) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 8) szpaler drzew;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy;
- 10) miejsce wskazania szerokości;
- 11) 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, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

**§4.** Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

**§5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) skanalizowanie rowów dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, rowerowymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

**§6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazany na rysunku planu miejscowego budynek, dawna hala sportowa przy ul. Osobowickiej 48, wpisany jest do rejestru zabytków – nr rejestru A/6265, decyzja z dnia 29.02.2024 r.;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu miejscowego;
- 3) w granicy strefy, o której mowa w pkt 2, 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 wale przeciwpowodziowym oraz na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

**§8.** Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

**§11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
  - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,

- d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) parkingi dopuszcza się wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 6) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4.

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

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 3) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się w wykonaniu napowietrznym;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;
- 6) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 9) 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, rozszczepianie do gruntu lub retencjonowanie;
- 10) 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 9, nie było możliwe;
- 11) 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 9, nie było możliwe;
- 12) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
- 14) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

**§13.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ oraz 1WS.

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

- 1) 1U-WS na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3  
Ustalenia dla terenów

**§15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-WS ustala się przeznaczenie teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług rzemieślniczych;
- 4) usług turystyki;
- 5) usług gastronomii;
- 6) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 7) usług edukacji;
- 8) usług kultury i rozrywki;
- 9) usług kultu religijnego;
- 10) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie dopuszczonych przeznaczeń terenu, w związku z zapewnieniem bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarza.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia terenu wody powierzchniowe śródlądowe dopuszcza się mariny;
- 2) w ramach marin nie dopuszcza się zaplecza gastronomicznego i noclegowego;
- 3) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 5) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m;
- 6) kąt nachylenia połąci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 7) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 45%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ poprzez teren 1WS;
- 2) dla usług oraz obiektów związanych z wodami powierzchniowymi śródlądowymi obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące tym obiektom:
  - a) dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej,
  - b) dla rowerów, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

**§16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie teren drogi zbiorczej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 26 m;
- 3) obowiązuje droga dla pieszych;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) obowiązuje zieleń;
- 7) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 8) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

**§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, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie usługi sportu i rekreacji oraz zieleń naturalną.

3. W granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie dopuszczonych przeznaczeń terenu, w związku z zapewnieniem bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarza.

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

- 1) w ramach klasy przeznaczenia terenu wody powierzchniowe śródlądowe dopuszcza się mariny;
- 2) w ramach marin nie dopuszcza się zaplecza gastronomicznego i noclegowego;
- 3) dopuszcza się wyłącznie obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, łatwo demontowalne;
- 4) wysokość zabudowy dla budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 6 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%;
- 6) nie dopuszcza się obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, o szerokości co najmniej 3 m;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji;
- 10) obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego oraz obiektów związanych z wodami powierzchniowymi śródlądowymi obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące tym obiektom:
  - a) dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej,
  - b) dla rowerów, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

**§18.** Traci moc uchwała Nr LXXI/1842/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2023 r. poz. 4415) na obszarze objętym planem miejscowym.

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

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Wrocławia