

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały 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).

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 3,26 ha, położony w centralnej części Wrocławia, oddalony o około 3 km w kierunku północno-zachodnim od rynku, w obrębach geodezyjnych Kleczków i Różanka. Ograniczony jest ulicą Osobowicką na odcinku wzdłuż cmentarza Osobowickiego oraz wałem przeciwpowodziowym wraz z fragmentem terasy zalewowej od strony południowej. Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu miejscowego stanowią fragment ulicy Osobowickiej, wał przeciwpowodziowy wraz z fragmentem terasy zalewowej, a także zabytkowy budynek dawnej hali sportowej. Przeważająca część obszaru znajduje się w międzywałiu rzeki Odry. Obszar opracowania obejmuje działki będące własnością gminy Wrocław, Województwa Dolnośląskiego oraz Skarbu Państwa.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce zieleni dominującej Z, w obszarze zieleni - Z1. Do podstawowych wyzwań postawionych dla tej jednostki należy w szczególności zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów wodnych i łąkowych w tym ciągłości korytarzy ekologicznych, a także podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów nadrzecznych. Zgodnie z polityką rzeczną zawartą w Studium obszar ten znajduje się w sektorze sportowo-rekreacyjnym dla którego w ramach podnoszenia jakości istniejącej i kształtowania nowej infrastruktury turystycznej, należy dążyć m.in. do rozwoju obiektów żeglugi śródlądowej obsługującej sektor turystyczny poprzez tworzenia obszarów dla funkcjonowania jednostek ratunkowych i porządkowych.

Na fragmencie obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr LXXI/1842/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 lipca 2023 r., pozostała część objęta jest uchwałą nr IX/157/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej B-Północ we Wrocławiu. Ponadto przedmiotowy obszar graniczy z obecnie procedowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i mostu Milenijnego we Wrocławiu (uchwała nr LXIII/1539/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotyczących budynku wpisanego do rejestru zabytków, które pozwolą na ochronę jego wartości historycznych,

a także umożliwią przywrócenie do użyteczności poprzez dostosowanie przeznaczeń terenu dla obecnych potrzeb wykreowania obszarów funkcjonowania obiektów żeglugi śródlądowej.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i istniejące uwarunkowania.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu miejscowego od istniejącej ulicy Osobowickiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim ze względu na lokalizację w trzyminutowej strefie dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej. Na przedmiotowym obszarze nie ma stref zamieszkiwania.

Ustalenia projektu planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

Obszar projektu planu miejscowego został podzielony na: teren wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu „1WS”, teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu „1U-WS” oraz teren komunikacji drogi zbiorczej oznaczony symbolem „1KDZ”. Teren wód powierzchniowych śródlądowych obejmuje wał przeciwpowodziowy wraz z fragmentem terasy zalewowej. Jako przeznaczenie uzupełniające dla tego terenu dopuszczono usługi sportu i rekreacji oraz zieleń naturalną. Ponadto wprowadzono obostrzenie dotyczące dopuszczenia wyłącznie obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, łatwo demontowalnych. Ze względu na fakt, że znaczna część terenów objętych projektem planu miejscowego położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz wskazano granicę obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, a także zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zarządcy budynku ostatnimi zarejestrowanymi funkcjami obiektu przy ul. Osobowickiej 48 były biura/siedziby fundacji i stowarzyszenia. Ze względu na uwarunkowania Studium pozwalające na wprowadzenie w planie miejscowym przeznaczeń zgodnych ze stanem obecnym zdecydowano o wprowadzeniu terenu usług lub wód powierzchniowych śródlądowych (1U-WS). Z klasy przeznaczenia terenu „teren usług” dopuszczono wyłącznie usługi: biurowe i administracji, nauki oraz sportu i rekreacji. Projekt planu miejscowego dopuszcza możliwość rewitalizacji budynku dawnej hali sportowej i jego adaptację pod przyszłe użytkowanie. Uwzględniono sposobność zmiany obecnej bryły obiektu w celu przywrócenia kształtu budynku zgodnego z pierwotnym projektem architekta Richarda Konwiarza. Ze względu na lokalizację w sąsiedztwie cmentarza Osobowickiego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza oraz zastosowano ograniczenia w zakresie dopuszczonych przeznaczeń.

Teren drogi zbiorczej obejmuje ciąg ulicy Osobowickiej zawierający: jezdnię, torowisko tramwajowe, przystanki komunikacji miejskiej, zatoki postojowe, trakt pieszey oraz pasma terenów zieleni oddzielających jezdnię od strefy ruchu pieszego. W projekcie planu miejscowego wyznaczono do utrzymania przebieg istniejącego na wale przeciwpowodziowym ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego fragment trasy Via Regia, a także odznaczające się wysokimi wartościami przyrodniczymi szpalery drzew (dębów) w ciągu ulicy Osobowickiej oraz wału przeciwpowodziowego.

Ponadto wyznaczono granicę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w Studium oraz oznaczono na rysunku projektu planu miejscowego przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i kolektora kanalizacyjnego.

W granicach obszaru objętego opracowaniem znajduje się budynek dawnej hali sportowej wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru A/6265, decyzja z dnia 29.02.2024 r. oraz strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, której przebieg wskazano na rysunku projektu planu miejscowego.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie udziału powierzchni w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W projekcie planu miejscowego wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Zapisy projektu planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego nie zaistniała potrzeba ustalenia standardu dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały określone w rozdziale 2.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 10 grudnia 2025 r. do dnia 5 stycznia 2026 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu zostały złożone dwa wnioski dotyczące:

- przeznaczenie nieruchomości przy ul. Osobowickiej 48 na cele biurowe w celu umożliwienia zaadoptowania obiektu na siedzibę Urzędu Żeglugi Śródlądowej,
- zapewnienie dojazdu do budynku przy ul. Osobowickiej 48 drogą publiczną wzdłuż wału od strony Odrzańskiej Drogi Wodnej,
- wprowadzenie przeznaczenia kulturalno-sportowego, ze względu na historyczny charakter rejonu związany z zabytkową nieruchomością przy ul. Osobowickiej 48.

Wnioski, wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, zostaną ujęte w wykazie wniosków, który przed rozpoczęciem etapu konsultacji społecznych zostanie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 30 marca 2026 r. projekt planu miejscowego został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, rozpoczynając tym samym etap opiniowania. Dnia 31 marca projekt planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, wydając pozytywne opinie, a także PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. Właściwy zarządca infrastruktury kolejowej w swojej opinii wniósł o wprowadzenie w projekcie planu miejscowego dodatkowego zapisu dotyczącego odniesienia do przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Zastosowany w projekcie planu miejscowego zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” wprowadzony dla terenów, które graniczą z nieruchomością będącą we władaniu PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. wystarczająco wskazuje na występowanie dodatkowych przepisów odrębnych wpływających na możliwy sposób zagospodarowania terenu.

Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu pozytywnie zaopiniowały projekt zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
  - walory ekonomiczne przestrzeni,
  - prawo własności,
  - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - potrzeby interesu publicznego,
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
  - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej i społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt miejscowego planu jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
Urbanista Miasta