

PROTOKÓŁ
Z CZYNNOŚCI PRZEPROWADZONYCH W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

FORMA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - DYŻURY PROJEKTANTÓW

Informacja o dyżurze projektantów w terenie:

Pierwszy dyżur projektantów do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia odbył się **22 kwietnia 2026 r.** w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 25, ul. Asfaltowa 6, po godzinach pracy (w godzinach 17.00-19.00) w miejscu dostosowanym do osób ze szczególnymi potrzebami.

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych oraz informacje dotyczące możliwości i zasadach udziału dostępne były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Wrocławia (BIP) pod adresem:

<https://bip.um.wroc.pl/arttykul/1174/88854/konsultacje-spoleczne>

Protokół z przeprowadzenia dyżuru projektantów jest elementem raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, opracowywanego przed przedstawieniem Radzie Miejskiej Wrocławia projektu planu ogólnego miasta Wrocławia.

Podstawa prawna protokołu: art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 5 i ust. 2 oraz art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912).

Przebieg dyżuru projektantów:

Spotkanie odbyło się z udziałem pracowników urzędu sporządzających omawiany akt planowania przestrzennego tj. z Wydziału Planowania Przestrzennego (WPL), wspieranych w zakresie komunikacji przez pracowników Wydziału Mobilności Miejskiej (WMM), a w zakresie środowiska przez pracowników Wydziału Klimatu i Energii (WKE).

W dyżurach uczestniczyli również Wiceprezydent Wrocławia Michał Młyńczak oraz Dyrekcja WPL: Dyrektor Przemysław Matyja - Urbanista Miasta, Zastępca Dyrektora Tomasz Smoliński oraz Zastępca Dyrektora Ermina Bryk. W trakcie dyżuru projektantów mieszkańcy mieli możliwość indywidualnego zapoznania się z projektem planu ogólnego, przedstawienia swoich oczekiwań i spostrzeżeń oraz otrzymania wyjaśnień do przyjętych rozwiązań projektowych.

W pierwszym dyżurze uczestniczyło 44 mieszkańców.

W trakcie dyżuru informowano również o:

- terminie konsultacji społecznych od dnia 14 kwietnia do dnia 25 maja 2026 r.,

- możliwości udziału w spotkaniu otwartym w dniu 11 maja 2026 r. we Wrocławskim Instytucie Kultury Barbara, ul. Świdnicka 8B, 50-067 Wrocław w godzinach 16.30-19.00,
- możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego,
- możliwości wypełnienia geoankiety,
- terminie i lokalizacji dwóch kolejnych dyżurów projektantów w dniu 29 kwietnia 2026 r. (Ośrodek Postaw Twórczych ZAMEK) oraz 6 maja 2026 r. (Centrum Biblioteczno-Kulturalnym FAMA),
- możliwościach konsultacji w formie telefonicznej oraz stacjonarnie w siedzibie Wydziału Planowania Przestrzennego przy ul. Świdnickiej 53, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 15.30.

I. Główne zagadnienia poruszone podczas pierwszego dyżuru projektantów:

- 1. rejon ul. Strzegomskiej, ul. Opolskiej, ul. Obornickiej (1 osoba)**
 - kwestia dotycząca projektów nowych inwestycji mieszkaniowych,
 - omówienie parametrów zabudowy tj. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 2. Jagodno (1 osoba)**
 - pytanie o zagospodarowanie terenów zielonych KOWR,
 - strefa zieleni i rekreacji SN, omówienie profilu podstawowego oraz dodatkowego;
- 3. Osiniec (1 osoba)**
 - pytanie o tereny mieszkaniowe na osiedlu,
 - omówiono parametry zabudowy;
- 4. ul. Komandorska (1 osoba)**
 - zapytanie o obszar supermarketu EPI,
 - omówienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 2126SW;
- 5. ul. Grabiszyńska (1 osoba)**
 - rozmowa o planowanych terenach mieszkaniowych na terenie dawnego zakładu Hutmen,
 - omówienie strefy gospodarczej i podtypów SP;
- 6. osiedle Krzyki – Partynice (1 osoba)**
 - przebieg korytarza tramwajowego prowadzonego przez tereny ogrodów działkowych ROD na Partynicach,
 - kwestia korekty granic osiedla Krzyki – Partynice i Ołtaszyna.
- 7. osiedle Różanka (1 osoba)** - temat wydawania dwz oraz wyznaczonego w planie ogólnego obszaru uzupełnienia zabudowy;
- 8. osiedle Jagodno (1 osoba - Rada Osiedle Jagodno)**
 - rozmowa o terenach zielonych na Jagodnie,
 - kwestie zmian w mpzp;
- 9. osiedle Grabiszyn (1 osoba)**

- rozmowa o terenach mieszkaniowych na Grabiszynie,
 - kwestia bilansu terenów mieszkaniowych na terenie miasta;
- 10. osiedle Oporów i Klecina (1 osoba)**
- omówienie zagadnień komunikacyjnych na osiedlach,
 - ogólne założenia i rozwiązania przyjęte w ustaleniach projektu planu ogólnego;
- 11. ul. Bartoka (dz. nr. 155/3) (1 osoba)**
- omówienie obowiązującej na terenie nieruchomości strefy SJ,
 - informacja o obowiązującym mpzp na tym terenie,
 - pytanie i informacja o standardzie dostępności do infrastruktury (szkoły przy ul. Asfaltowej),
 - pytanie o rezerwę pod szkołę na Jagodnie, informacja o strefach usługowych oraz o możliwości realizacji szkoły w różnych strefach,
 - pytanie o dojazd do działki;
 - informacja, gdzie znaleźć plan ogólny na geoportalu oraz termin uchwalenia.
- 12. ul. Orzechowa, Armii Krajowej (2 osoby)**
- teren na rogu ulic Orzechowa/Armii Krajowej – rejon strefy 36SW,
 - ogólne informacje o planie ogólnym oraz zasadach konsultacji,
 - szukanie terenu/budynku oraz pytania o możliwość realizacji CAL-u, miejsca prowadzenia zajęć dla ludzi starszych,
 - informacja o możliwości realizacji takiej funkcji w różnych strefach w planie ogólnym, w tym we wskazanej strefie,
 - informacja, że zagadnienia realizacyjne nie są materiałem planu ogólnego;
- 13. parametry i wskaźniki (2 osoby)**
- wskaźniki w planie ogólnym inne niż w obowiązującym mpzp,
 - informacja w jaki sposób wyznaczane były wskaźniki w POG,
 - informacja o konieczności wyznaczenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% (i możliwości zmniejszenia go w mpzp w określonych przypadkach),
 - informacja o terminie składania uwag.
- 14. nieruchomości przy ul. Pięknej – strefa 1803SW (1 osoba)**
- pytanie o wysokość 25 m w planie ogólnym,
 - informacja o wskaźniku intensywności zabudowy na tym terenie i niemożności zrealizowania zbyt intensywnej zabudowy,
 - informacja o obowiązującym mpzp na tym terenie,
 - informacja o zasadach wyznaczania wskaźników w planie ogólnym (przeniesienie wysokości ze Studium),
 - informacja o możliwości śledzenia zmian w planach miejscowych i planie ogólnym w zakładkach na stronie SIP,
 - informacja o możliwości załączenia załącznika do uwagi;
- 15. Bieńkowice/Brochów – ulica Libańska – strefy 56SI, 45K (2 osoby)**
- informacja o zasadach wyznaczenia dróg i innych stref (SI) w planie ogólnym,
 - kwestie komunikacyjne na osiedlu, lokalizacja pętli autobusowej,

- informacja o szerokości planowanej drogi,
- kwestia połączenia gmin ul. Mościckiego a nie strefą 56SI,
- propozycja lokalizacji pętli przy ul. Mościckiego,
- informacja o zbyt peryferyjnym położeniu ul. Mościckiego względem osiedla, aby realizować tam pętlę autobusową,
- informacja, że organizacja ruchu drogowego nie jest materiałem planu ogólnego,
- kwestie związane z ul. Koreańską i przejazdem samochodów z Siechnic;

16. Kłokoczycze (1 osoba)

- pytania o intensywność zabudowy i inne parametry na Kłokoczycach,
- informacja o braku mpzp na tym terenie,
- informacja o obszarze uzupełnienia zabudowy na tym terenie,
- pytania o dwz, informacja o jej obowiązku zgodności z POG,
- pytania o łącznik Pawłowicki,
- informacja jak były wyznaczane drogi w planie ogólnym,
- informacja o możliwości i terminie składania uwag,
- strefa SI przy lotnisku – informacje o profilach i strefach na tym terenie (możliwość realizacji usług i produkcji w każdej tej strefie w tym obszarze),
- pytanie o ZPI (terminy we Wrocławiu),
- informacja o konieczności zgodności ZPI z planem ogólnym,
- informacja o możliwości złożenia wniosku o zmianę mpzp lub o nowy plan po uchwaleniu POG;

17. trasa Krakowska/ ul. Opolska – strefa 25SK (1 osoba)

- kwestie połączeń z gminą sąsiednią i obwodnicą wschodnią,
- brak ciągłości terenów zieleni w POG i mpzp gminy sąsiedniej,
- zmiana przebiegu strefy 25SK – czy jest możliwa,
- informacja o przebiegu CPK w tym miejscu,
- informacja o lokalizacji strefy produkcyjnej 3SP,
- informacja o dopuszczeniu komunikacji w każdej strefie,
- informacja o sposobie wyznaczania dróg w planie ogólnym (drogi od klasy zbiorczej),
- informacja o możliwości składania uwag, terminy, jak znaleźć plan ogólny w SIP;

18. ul. Buforowa 100 strefa 75SJ (1 osoba)

- pytanie, jakie będą zmiany na tej nieruchomości po uchwaleniu POG,
- informacja, że na tym terenie w planie ogólnym będzie dopuszczona wyłącznie zabudowa jednorodzinna,
- informacja o możliwości złożenia uwagi i wnioskowania w niej o zabudowę wielorodzinną,
- informacja o tym, że plan ogólny nie zmienia obowiązujących mpzp,
- informacja o terminie składania uwag, opis formularza,
- informacja o sposobie rozpatrywania uwag w planie ogólnym oraz braku odpowiedzi z urzędu na złożone uwagi;

19. ul. Drabika (2 osoby)

- informacja o lokalizacji parkingów – komunikacja dopuszczona w każdej strefie w planie ogólnym,
- informacja o braku możliwości zapisów dotyczących parkingów w POG,
- informacje o obowiązującym mpzp i dopuszczonych przeznaczeniach,
- informacja o możliwości złożenia wniosku o zmianę mpzp,
- informacja co dopuszcza strefa 3267SW,
- informacja o możliwości zapoznania się z planem ogólnym na stronie SIP,
- informacja o strefach wyznaczonych na północ od ul. Drabika – SW, SJ, SU oraz profilach podstawowym i dodatkowym;

20. Ołtaszyn – Wojszyce (1 osoba)

- ul. Lutosławskiego – buspas – powód braku planowanych inwestycji,
- zabezpieczona rezerwa terenowa,
- zapytanie o kontynuację drogi przy rondzie Osieckiej (przy szkole),
- kwestia realizacyjna, POG wyznacza tam rezerwę na podstawie mpzp,
- ul. Grota Roweckiego/Borowska – czy faktycznie ta rezerwa powstanie, bo aktualnie w obszarze strefy jest działka prywatna; przekierowanie do Wrocławskich Inwestycji,
- Klin Wojszycko-Jagodziński – czy w części będzie zabudowa mieszkaniowa,
- sprawdzenie aktualnie obowiązującego mpzp;

21. strefa infrastrukturalna - 20SI (1 osoba)

- różnica pomiędzy profilem podstawowym a dodatkowym, brak OUZ (nie ma planu obok i nie ma OUZ – skąd taka decyzja),
- wskaźniki w mpzp są lepsze niż w POG – czy warto składać uwagę, czy wskaźnik z POG będzie rozpatrywany dla działki budowlanej czy dla terenu,
- zachęcenie do złożenia uwagi, dla działki budowlanej;

22. działka nr 8/2, AM-19, Widawa (1 osoba)

- zapytanie o możliwość złożenia dwz w kontekście braku OUZ w POG,
- utrzymanie funkcji ze studium (możliwa realizacja usług), wytłumaczenie różnicy między mpzp a POG, możliwe ścieżki postępowania, wytłumaczenie zagadnienia OUZ,
- omówienie mpzp dla dzielnic urbanistycznych - przystąpienia do planów wynikało ze stwierdzonej konieczności zawieszenia postępowań, których przedmiotem było zamierzenie potencjalnie konfliktowe ze względu na swoją lokalizację, funkcję lub parametry;

23. ogrody działkowe Jagoda (1 osoba)

- pytanie o strefę SN w kontekście obowiązującego mpzp, które zakłada zabudowę jednorodzinną,
- zabezpieczenie terenów działkowych (również w aspekcie sporządzania przyszłych mpzp), kwestia realizacji planów na przestrzeni lat i niemożności ich automatycznej zmiany, poruszenie kwestii własności (użytkowanie wieczyste),
- zapytanie o zbiornik przy ul. Konduktorskiej,

- informacje udzielone przez przedstawicieli WKE (informacje o aktualnie realizowanych dokumentach m.in. Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu);

24. działka nr 10/1, obręb Lipa Piotrowska (1 osoba)

- przedstawienie sytuacji dotyczącej przedmiotowej działki – wielokrotne próby uzyskania dwz pod dom jednorodzinny z sadem, zawieszenie dwz,
- zapytania dotyczące prognozy, zapisów POG oraz mpzp – wskazanie niespójności,
- zapytanie o funkcję wału,
- omówienie gleb i wskazanie niespójności,
- pytanie, dlaczego na POG nie są wyznaczone strefy 50 m od wału,
- sprawdzenie klasoużytku działek, ogólna informacja dotycząca wyznaczenia strefy komunikacyjnej,
- informacje o elementach obligatoryjnych POG na podstawie *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*;

25. okolice Lotniska (1 osoba)

- mpzp zakłada usługi – możliwość zmiany na zabudowę wielorodzinną,
- informacja o aktualnych uwarunkowaniach w dokumentach planistycznych,
- pytanie o realność zmiany części strefy SJ na SW,
- sugestia złożenia uwagi;

26. okolice Rogowskiej (1 osoba)

- okolica pętli – wskazanie na odległość od kolei, wąska przestrzeń komunikacyjna w przypadku powstania usług i generowanie wzmożonego ruchu komunikacyjnego,
- strefy zieleni po lewej stronie od kolei – czy może powstać zabudowa,
- teren byłej parowozowni – czy jest mpzp i jakie przewidywania,
- informacja o aktualnych uwarunkowaniach w POG i dokumentach planistycznych;

27. ul. Pakosławska – działki nr 8, 11/1, AM-1, Karłowice, ul. Poświęcka, działka nr 14 (2 osoby)

- pytanie o zapisy mpzp i POG, problemy z drogami, kwestia własności,
- informacja o aktualnych uwarunkowaniach w POG i dokumentach planistycznych, przekazanie kontaktu do sekretariatu WNK;

28. ul. Opolska/Tyska, mpzp 479 (3 osoby)

- postulat dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na terenach usługowych,
- wskazanie powiązania z planowanym rozwojem transportu w tym obszarze,
- przekazanie informacji o możliwości składania uwag (formularz) oraz omówienie procedury ich rozpatrywania i sporządzania raportu z konsultacji,
- kwestie rezerwy mieszkaniowej wynikającej z bilansu, uwzględniania analiz (LEX), zapisów ZPI,
- rejon ul. Kunickiego - postulat dotyczący jeziora o rozszerzenie zakresu usług o funkcje turystyczne;

29. ul. Buforowa/Vivaldiego (2 osoby)

- pytanie o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej (mieszkańcy wskazują na potrzebę takiej funkcji),
- wątek planowanej trasy tramwajowej na ul. Buforowej/okolice Sarniej;

30. ul. Terenowa (strefa SJ) (2 osoby)

- postulat rozszerzenia funkcji usługowych – konieczność zmiany MPZP,
- pytanie o realizację ZPI i sposób wdrażania funkcji, których obecny plan nie dopuszcza,
- wskazanie możliwości złożenia wniosku o zmianę planu,
- problem zapewnienia miejsc parkingowych dla klientów warsztatu i wskazanie, że plan ogólny nie rozstrzyga szczegółowo tego zagadnienia (np. w kontekście powierzchni biologicznie czynnej),
- zapowiedź złożenia uwagi o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;

31. działka nr 5/15, AM-5, obręb Gaj (1 osoba)

- możliwość zmiany przeznaczenia z SU na SW,
- pytania o harmonogram kolejnych etapów procedury wdrażania planu ogólnego;

32. Wojnow – ul. Narciarska/Trasa Swojczycka (1 osoba)

- pytanie o możliwość zmiany przebiegu planowanej Trasy Swojczyckiej (informacja o porozumieniu z gminą Czernica i ustaleniu konkretów dotyczących realizacji inwestycji w dalszej perspektywie czasowej),
- aleja Brucknera - postulaty dotyczące rozszerzenia funkcji usługowych (m.in. salon samochodowy, usługi mobilne),
- zastrzeżenia do zbyt restrykcyjnych parametrów dla istniejącej i planowanej zabudowy,
- wskazanie możliwości złożenia uwag dotyczących wskaźników (114SU);

33. Jerzmanowo (2 osoby)

- zniesienie współwłasności/zmiany własnościowe (strefa 547SN),
- pytanie o wpływ zmian struktury własności na ustalenia planu ogólnego (wskazano brak bezpośredniego wpływu),
- kwestia możliwości zmiany funkcji z SN na mieszkaniową,
- skierowanie do złożenia formalnej uwagi;

34. osiedle Widawa, Kominiarska - 4016 SJ, 4090 SJ (1 osoba – radny osiedla)

- zastrzeżenia dotyczące wskaźników zabudowy - wskazanie dysproporcji parametrów między sąsiadującymi strefami planistycznymi,
- wyjaśnienie, że parametry wynikają z istniejącego zagospodarowania,
- wątpliwości dotyczące ewentualnych odszkodowań i wpływu na wartość nieruchomości,
- postulat wyrównania parametrów,
- zapowiedź złożenia uwag w tym zakresie.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyżuru projektanta:

W trakcie dyżuru projektanta nie zgłoszono żadnych formalnych uwag.

Protokół zawiera 8 ponumerowanych stron.

Wrocław, dnia 22.04.2026 r.

Wydział Planowania Przestrzennego,

ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Protokół sporządzili:

Ewa Okrasa

Główny Specjalista

w Wydziale Planowania Przestrzennego

Katarzyna Cyran

Główny Specjalista

w Wydziale Planowania Przestrzennego

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego

Wykaz użytych skrótów:

UMW- Urząd Miejski Wrocławia

WPL- Wydział Planowania Przestrzennego

WKE - Wydział Klimatu i Energii

WMM - Wydział Mobilności Miejskiej

SIP - System Informacji Przestrzennej Wrocławia

POG - plan ogólny miasta Wrocławia

dwz – decyzja o warunkach zabudowy

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy