

PROTOKÓŁ

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

FORMA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - SPOTKANIE OTWARTE (ONLINE)

Informacje o spotkaniu otwartym:

Spotkanie otwarte do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia odbyło się w dniu **13 maja 2026** r. w godzinach 16.30-19.00. Konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego przeprowadzono za pomocą środków porozumiewania się na odległość po godzinach pracy.

Link do spotkania otwartego oraz instrukcja dotycząca możliwości i zasad udziału w spotkaniu otwartym dostępne były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Wrocławia (BIP) pod adresem:

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

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

Podstawa prawna protokołu: art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 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 spotkania otwartego:

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego (WPL) Przemysław Matyja otworzył spotkanie, przedstawił jego przebieg.

Następnie Pan Michał Jacewicz, zapewniając wsparcie technicznie poinformował o zasadach przeprowadzenia spotkania otwartego i możliwościach udziału za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz o zasadach składania uwag do projektu planu ogólnego w trakcie spotkania oraz po jego zakończeniu oraz o możliwości wypełnienia geoankiety.

Pan Dyrektor WPL poinformował uczestników jak można zapoznać się z danymi przestrzennymi, będącymi planem ogólnym. Omówił charakter i cel projektu planu, zaprezentował ogólne założenia i rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego (POG). Wskazał na różnice pomiędzy planem ogólnym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zaprezentował z czego składa się plan ogólny i omówił każdy z jego elementów. Wyjaśnił, że miasto zostało podzielone na strefy funkcjonalne o różnych przeznaczeniach określonych

w równorzędnych profilach podstawowych i dodatkowych poszczególnych typów stref, jak również to że strefy zostały zróżnicowane pod względem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym w ramach katalogu stref planistycznych zostały określone cztery parametry zabudowy i zagospodarowania terenu takie jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Podkreślił przełożenie rzeczywistego, obecnego sposobu i charakteru zagospodarowania na plan ogólny, przy jednoczesnym uwzględnieniu miejscowych planów zagospodarowania. Wskazał na ogólny i strategiczny charakter planu. Wyjaśnił istotę obszarów uzupełnienia zabudowy oraz problematykę decyzji o warunkach zabudowy w obliczu planu ogólnego. Zwrócił uwagę na specyfikę obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów standardów dostępności infrastruktury społecznej. Przedstawił główne etapy procedury tworzenia planu ogólnego, wyszczególniając trwający obecnie proces konsultacji społecznych. Podał terminy dotyczące trwania konsultacji społecznych oraz składania uwag od 14 kwietnia 2026r. do 25 maja 2026r. Zachęcił do składania uwag na formularzu informując o jego dostępności m.in. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia. W spotkaniu wzięło udział **115 osób**.

I. Główne zagadnienia poruszone podczas spotkania otwartego:

1. ul. Małachowskiego – Dworzec Górnośląski

- wskazano na potencjał obszaru oraz ograniczenie wskaźnika zabudowy wynikające z uwarunkowań konserwatorskich,
- poinformowano o trwających pracach nad zmianą mpzp,
- zapytano o możliwość zwiększenia wskaźników zabudowy,
- wyjaśniono otwarty charakter procedury planistycznej oraz możliwość wpływu konsultacji społecznych na ostateczne ustalenia,
- zachęcono do złożenia uwagi;

2. Zakrzów, strefa 2SO, ul. Litewska: 99SK, 135SI

- przedstawiono strefę 2SO- strefa przyległa do gminy Długołęka,
- wskazano na dopuszczenie elektrowni geotermalnych i wiatrowych (OZE) w strefie 2SO,
- zapytano o planowane inwestycje związane z OZE na tym terenie,
- poinformowano o braku planów lokalizacji OZE w strefie 2SO,
- zapytano o podział ul. Litewskiej na strefę komunikacyjną (99SK) i strefę infrastrukturalną (135SI),
- wskazano na specyfikę dokumentu- techniczny zabieg podziału związany z wymaganiami dokumentu,
- poinformowano o zachowaniu rezerwy dla ulic wyższego rzędu za pomocą strefy infrastrukturalnej;

3. parametry i wskaźniki

- zapytano o możliwość zwiększania wskaźników intensywności zabudowy w ramach wyznaczonych stref,
- poruszono kwestię metodologii przeliczania wskaźników intensywności zabudowy oraz powierzchni użytkowej mieszkań (PUM),
- wyjaśniono możliwość korygowania parametrów zabudowy przy zachowaniu założeń urbanistycznych i uwarunkowań przestrzennych,

- wskazano na opisanie metodologii przeliczeń oraz analiz chłonności w uzasadnieniu projektu planu ogólnego;
- 4. 321SN - ROD**
- przedstawiono charakterystykę strefy 321SN,
 - poinformowano o zaalarmowaniu działkowców przez zarząd ROD, o potencjalnym zastąpieniu działek zabudową mieszkaniową,
 - wskazano na budynek Straży Miejskiej oraz składane petycje dotyczące jego ochrony,
 - podkreślono ochronny charakter strefy SN oraz obowiązujące przeznaczenie terenu pod sport i rekreację, wykluczające zabudowę mieszkaniową,
 - wskazano na uwzględnienie licznych wniosków dotyczących ochrony terenów ROD,
 - zapewniono o utrzymaniu ochrony terenów ROD;
- 5. ROD "ZŁOTNIKI" przy ul. Kamiennogórskiej**
- poruszono temat terenów przeznaczonych pod planowane inwestycje drogowe, w tym Aleję 11 Listopada oraz połączenie z ul. Żernicką,
 - przedstawiono propozycję bezkolizyjnego połączenia ul. Żernickiej z Aleją 11 Listopada wraz z powiązaniem terenów ROD ze strefą zieleni,
 - zapytano o ryzyko dalszej likwidacji terenów ROD oraz możliwość zmiany przebiegu planowanej drogi,
 - omówiono strefy 127SI i 121SI jako rezerwy pod przyszłe inwestycje drogowe, nieujęte w najbliższych planach inwestycyjnych miasta,
 - wskazano na odległy horyzont czasowy realizacji planowanych inwestycji drogowych,
 - poinformowano o trwających analizach dotyczących terenów zamiennych oraz braku obecnie planowanych prac realizacyjnych,
 - zapewniono o uwzględnianiu ochrony terenów ROD przy jednoczesnym obowiązku zachowania rezerw inwestycyjnych w dokumentach planistycznych;
- 6. ul. Hudoby 7, ul. Brzeska - Wspólnota Mieszkaniowa Przedmieście Oławskie**
- wyróżniono historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków,
 - zapytano o zróżnicowane wskaźniki, w tym intensywność zabudowy pomiędzy kwartałami, oraz kryteria ich doboru,
 - wyrażono niepokój związany z możliwym pogłębieniem ścisłej zabudowy,
 - omówiono zagadnienie: działki ewidencyjne a działki budowlane,
 - omówiono różnice pomiędzy wskaźnikami z MPZP a POG, wynikające ze złożonego algorytmu odwzorowującego stan faktyczny,
 - wskazano, że MPZP nie dopuszcza do rozbudowania,
 - zachęcono do złożenia uwagi dotyczącej obniżenia wskaźników intensywności zabudowy;
- 7. rejon ul. Janowskiej, OUZ ul. Janowska, nieuchwalenie POG w terminie**
- wskazano strefę 165SO oraz jej przeznaczenie w Studium jako obszaru zabudowy jednorodzinnej,
 - zapytano o zasady wyznaczania stref w odniesieniu do ustaleń Studium,
 - wyjaśniono wiodące znaczenie Studium przy jednoczesnym uwzględnianiu innych uwarunkowań przestrzennych, w tym sąsiedztwa rzeki Bystrzycy,

położenia względem układu komunikacyjnego oraz powiązań przyrodniczych,

- zachęcono do złożenia uwagi,
- zapytano o przyczynę niepokrywania się granic OUZ ze strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną,
- omówiono zasady wydawania DWZ w odniesieniu do planu ogólnego i stref OUZ oraz wskazano konieczność sporządzania mpzp poza obszarami OUZ,
- zapytano o zasady wydawania DWZ w przypadku nieuchwalenia planu ogólnego w ustawowym terminie,
- wyjaśniono kwestie związane z planowanym przesunięciem terminu obowiązywania Studium oraz możliwymi skutkami utraty jego ważności przy braku uchwalenia planu ogólnego;

8. procedura POG, zmiana przeznaczenie strefy w POG

- zapytano o wydanie uzasadnienia lub odpowiedzi na złożoną uwagę,
- poinformowano o rozpatrzeniu uwag po zakończeniu procedury konsultacji społecznych, oraz o umieszczeniu wykazu na stronie Urzędu Miejskiego,
- opisano charakter i uwarunkowania wskazanej działki oraz zapytano o możliwość zmiany przeznaczenia działki w projekcie POG,
- zachęcono do złożenia uwagi wraz z opisem uwarunkowań i kontekstem w uzasadnieniu,
- poinformowano o scenariuszach w których jest możliwa zamian typu strefy planistycznej jak i pozostania rozwiązania obecnego,
- zapytano o kluczowe czynniki mogące zadecydować o zmianie strefy w planie ogólnym,
- przedstawiono szereg kwestii wpływających na określenie stref w planie ogólnym, wskazano na różnorodność sytuacji;

9. procedura POG

- zapytano o konieczność udziału współwłaściciela w procesie składania uwag,
- poinformowano o prawie do składania uwag przez wszystkich zainteresowanych,
- zapytano o możliwość otrzymania indywidualnej odpowiedzi na złożoną uwagę,
- poinformowano o procedurach związanych z etapem konsultacji społecznych, w tym o sposobie rozpatrywania uwag;

10. Park Brochowski, procedura składania uwag, strefy buforowe

- zwrócono uwagę na różnice intensywności zabudowy pomiędzy sąsiadującymi terenami 171SN i 39SN- obszar parku Brochowskiego,
- wykazano obawy względem przeznaczenia terenu sąsiadującego- 235SW, zwrócono uwagę na możliwość wprowadzenia zabudowy, w tym zabudowy handlu wielkopowierzchniowego,
- odwołano się do obowiązującego mpzp dla terenu 39SN i 235SW,
- wskazano na określenie szczegółowego zagospodarowania terenu na dalszych etapach planistycznych,
- zachęcono do złożenia uwagi,
- zapytano o możliwość składania uwag zbiorowych w ramach jednego dokumentu,
- poinformowano o możliwości składania uwag grupowych,

- zapytano o możliwość uwzględnienia stref buforowych wokół szkół, ograniczających intensywny ruch samochodowy i wzmacniających funkcję zieleni,
- wskazano na ograniczenia szczegółowości planu ogólnego w zakresie określania tego typu rozwiązań w skali lokalnej oraz odwołano się do dalszych prac planistycznych;

11. zgodność POG z MPZP, wydzielenie stref, przekroczenie wskaźników, tereny zielone, zajezdnia tramwajowa - strefa 3088SW

- zapytano o przyczyny braku pełnej zgodności planu ogólnego z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- wyjaśniono generalizujący charakter planu ogólnego,
- wskazano zbliżony charakter planu ogólnego i Studium w zakresie określania funkcji oraz kierunków zagospodarowania,
- zapytano o przyczynę wydzielenia terenu 2025SW z obszaru 2043SW oraz możliwość przeznaczenia go pod zabudowę,
- wyjaśniono przyczynę wydzielenia wynikającą z analizy wskaźników zabudowy oraz ustaleń obowiązującego mpzp,
- poinformowano o dążeniu do zachowania zgodności planu ogólnego z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi oraz ochrony wartości nieruchomości wynikających z mpzp,
- zapytano o możliwość przekroczenia maksymalnej wysokości określonej w planie ogólnym przez istniejącą zabudowę,
- poinformowano o dopuszczalności przekroczenia wysokości określonej w POG przez istniejące obiekty,
- zapytano o przyczynę pozostawienia terenów zielonych w strefach SW zamiast objęcia ich strefą SN,
- wyjaśniono potrzebę zachowania ciągłości obszarów zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym zastosowaniu niskich wskaźników zabudowy zabezpieczających tereny zielone,
- wskazano możliwość bilansowania terenów zielonych w ramach mpzp,
- zapytano o przyczynę niewyznaczenia 3088SW jako strefy SI lub SK, mimo funkcjonowania Zajezdni nr V,
- wyjaśniono strategiczną i elastyczną rolę planu ogólnego,
- wskazano obowiązujący mpzp dla ul. Legnickiej;

12. strefa 1372SW - Psie Pole - Zawidawie

- wskazano strefy 1372SW i 135SI w rejonie ul. Dywizjonu 303 oraz skrzyżowania ulic Szewczenki, Litewskiej, Gorlickiej i Mazepy,
- omówiono problematykę strefy 135SI bezpośrednio sąsiadującej z zabudową mieszkaniową i wjazdami do garaży podziemnych oraz ograniczającej liczbę miejsc postojowych w strefie 1372SW,
- zauważono newralgiczność miejsca oraz wskazano na wieloletnią rezerwę komunikacyjną miasta,
- zapytano o ryzyko realizacji korytarza tramwajowego w obszarze 1372SW, alternatywne trasy oraz perspektywę czasu realizacji, wykazano wątpliwości odnośnie lokalizacji trasy tramwajowej,
- poinformowano o stanie realizacji projektu, perspektywie czasowej, oraz bazowych, wielokryterialnych analizach,
- wyrażono obawy dotyczące hałasu związanego z planowaną inwestycją,
- poinformowano o prognozowanym natężeniu ruchu oraz wynikach prognozy oddziaływania na środowisko dla planowanego korytarza;

13. strefa 36SW - Gaj

- wskazano na problem z interpretacją wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - przedstawiono strefę 36SW (Gaj), wykazano obawy przed maksymalnym zabudowaniem osiedla,
 - opisano metodologię określania wskaźników oraz możliwości zabudowy na wskazanym obszarze, podkreślono brak OUZ,
 - zapytano o kryterium określania maksymalnych wysokości,
 - opisano rolę Studium w procesie ustalania wskaźników wysokościowych;
- 14. strefy 79SW, 77SW - Nowy Dwór, strefa 91SI**
- zapytano o przyczynę podziału stref 775SW i 795SW oraz o różnice w parametrach pomiędzy strefami,
 - wskazano ustalenia obowiązującego mpzp, wyjaśniono przełożenie miejscowych planów na strefy planu ogólnego,
 - zapytano o wydzielenie strefy 91SI,
 - wskazano na wieloletnią rezerwę drogową,
 - zachęcono do zapoznania się z uzasadnieniem do planu ogólnego, z wyszczególnieniem Schematu podstawowego układu drogowego Wrocławia,
 - zapytano o perspektywę czasową realizacji drogowej 91SI,
 - poinformowano o obecnym braku planów inwestycyjnych przy jednoczesnym podtrzymywaniu rezerwy;
- 15. OUZ od ul. Karkonoskiej do linii kolejowej, strefa 745SJ - Novotel**
- przedstawiono obszar osiedla Alina (804SJ), wpisanego do ewidencji zabytków, oraz podkreślono charakter istniejącej zabudowy,
 - wykazano zaniepokojenie pokryciem obszaru OUZ oraz zastosowanymi wskaźnikami maksymalnej wysokości zabudowy,
 - omówiono metodologię zastosowanego algorytmu określania stref OUZ,
 - podkreślono kontynuację w POG założeń Studium dla tego obszaru,
 - zachęcono do złożenia uwagi,
 - zapytano o różnicę parametrów pomiędzy planem ogólnym a obowiązującym mpzp dla terenu Novotelu - strefa 745SJ i 656SJ,
 - wyjaśniono wagę parametrów maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - podkreślono znikome różnice pomiędzy parametrami, informując o braku zagrożenia przestrzennego,
 - zachęcono do złożenia uwagi;
- 16. strefy 1659SW, 1667SW – Maślice, geoankiety**
- wskazano strefę 1659SW, dla której w mpzp przewidziano zabudowę jednorodzinną, niewskazaną w profilu funkcjonalnym POG,
 - zapewniono o poddaniu wskazanej strefy dalszej analizie,
 - zapytano o sposób uwzględniania Geoankiet w procesie konsultacji społecznych,
 - wyjaśniono rolę oraz sposób rozpatrywania Geoankiet;
- 17. procedura POG**
- zapytano o termin publikacji wykazu uwag wraz z odniesieniami,
 - poinformowano o procedurze i etapach uchwalania planu ogólnego,
 - zachęcono do śledzenia informacji o etapach planu ogólnego na stronie internetowej BIP-u oraz telefonicznie;
- 18. zmiana przeznaczenia strefy w POG**
- zapytano o możliwość zmiany przeznaczenia stref przemysłowych na mieszkaniowe oraz o limity powierzchniowe dla obu tych funkcji,

- zapewniono o dążeniu do równowagi pomiędzy utrzymaniem rezerw przemysłowych a rozwojem mieszkalnictwa, odwołano się do bilansu w uzasadnieniu planu ogólnego,
- opisano metodologię obliczania stref planistycznych,
- przedstawiono scenariusz hipotetycznych przekształceń pod cele mieszkaniowe;

19. strefa komunikacyjna - ul. Gajowicka, ul. Krucza

- zapytano o kryteria i klucz wyznaczania stref komunikacyjnych na przykładzie ul. Gajowickiej (83SI) i ul. Kruczej,
- omówiono zasady i kryteria wyznaczania stref komunikacyjnych;

20. strefa 127S - ul. Sołtysowicka

- przedstawiono uwarunkowania omawianego lokalu w strefie 127SU (ul. Sołtysowicka), wyrażono chęć przeklasyfikowania lokalu na cele mieszkaniowe,
- zapytano o możliwość złożenia formalnej uwagi oraz o zmianę sposobu zagospodarowania strefy,
- omówiono przeznaczenia dopuszczone w strefie usługowej, zwrócono uwagę na kontynuację funkcji ze Studium,
- zachęcono do złożenia uwagi oraz poinformowano o możliwości uzyskania pomocy przy wypełnianiu uwagi do planu ogólnego w urzędzie lub telefonicznie;

21. strefa 167SP - ul. Obornicka

- poruszono zagadnienia budowy spalarni w strefie 167SP,
- poinformowano o braku planów budowy spalarni we Wrocławiu oraz w strefie 167SP, w której niedopuszczalne są obiekty związane z przetwarzaniem odpadów;

22. strefy w POG

- zapytano o możliwość zastosowania w projekcie planu ogólnego wydzielienia obejmującego jedną działkę ewidencyjną,
- poinformowano o możliwości objęcia strefą tylko jednej działki ewidencyjnej;

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zgłoszono żadnych formalnych uwag.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w związku z przeprowadzeniem konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość w trybie online:

- każdemu interesariuszowi umożliwiono wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego na czacie,
- spotkanie odbyło się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający omawiany akt planowania przestrzennego,
- 30 minut przed spotkaniem oraz podczas spotkania zapewniono zainteresowanym wsparcie techniczne.

Protokół zawiera 8 ponumerowanych stron.

Wrocław, dnia 13.05.2026 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

Spotkanie otwarte prowadził:
Dyrektor
Wydziału Planowania Przestrzennego
Przemysław Matyja

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
WKO – Wydział Komunikacji Społecznej
SIP - System Informacji Przestrzennej Wrocławia
POG - plan ogólny miasta Wrocławia
dzw – decyzja o warunkach zabudowy
mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy