

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

PLAN OGÓLNY

NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM



CZYM JEST PLAN OGÓLNY?

- **zastąpi Studium od 2026 r.**
(do tego czasu obowiązuje Studium z 2018 r.)
- jest aktem prawa miejscowego
- jest sporządzany dla obszaru gminy z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych
- mniej rozbudowany niż Studium
(uchwała ws. planu ogólnego, dane przestrzenne i uzasadnienie)
- określa strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne
- może określać także obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej
- plany miejscowe i DWZ będą musiały być zgodne z planem ogólnym



CO TRZEBA OBLIGATORYJNIE OKREŚLIĆ W PLANIE OGÓLNYM?

1 | STREFY PLANISTYCZNE

SW - strefa wielofunkcyjna
z zabudową mieszkaniową
wielorodzinną



SJ - strefa wielofunkcyjna
z zabudową mieszkaniową
jednorodziną



SZ - strefa wielofunkcyjna
z zabudową zagrodową



SU - strefa usługowa



SH - strefa handlu
wielkopowierzchniowego



SP - strefa gospodarcza



SR - strefa produkcji
rolniczej



SI - strefa
infrastrukturalna



SN - strefa zieleni i rekreacji



SC - strefa cmentarzy



SG - strefa górnictwa



SO - strefa otwarta



SK - strefa
komunikacyjna



STREFY PLANISTYCZNE

- **13 stref** – katalog zamknięty
- przypisane przeznaczenia do każdej ze stref
- obligatoryjne profile podstawowe
- fakultatywne profile dodatkowe
- przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym jako równorzędne
- określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- tereny w każdej strefie planistycznej:
zieleni naturalnej,
zieleni urządzonej,
lasu, wód, komunikacji,
infrastruktury technicznej
do 5000 m²

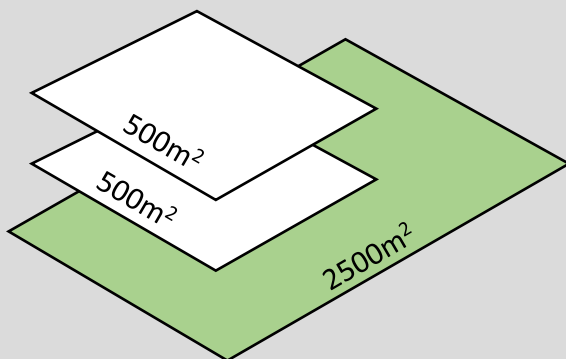
Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział pow. biol. czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8.	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

CO TRZEBA OBLIGATORYJNIE OKREŚLIĆ W PLANIE OGÓLNYM?

2 | GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

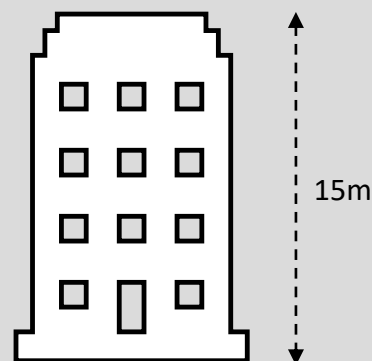
w tym katalog stref planistycznych, a w nim profil funkcjonalny stref oraz parametry zabudowy takie jak:

MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

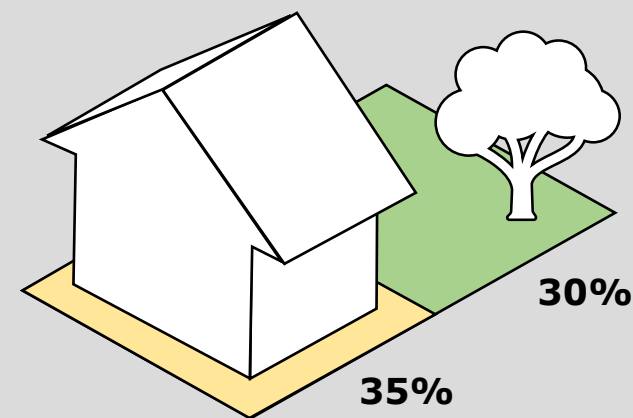


$$i = \frac{500m^2 + 500m^2}{2500m^2} = 0,4$$

MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY



MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY I MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ



CO MOŻNA DODATKOWO OKREŚLIĆ W PLANIE OGÓLNYM?

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI SPOŁECZNEJ

zasady zapewnienia dostępu do:

- szkoły podstawowej
- obszarów zieleni publicznej
- innych obiektów infrastruktury społecznej

(przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki, posterunku policji, posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej)

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem

ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy

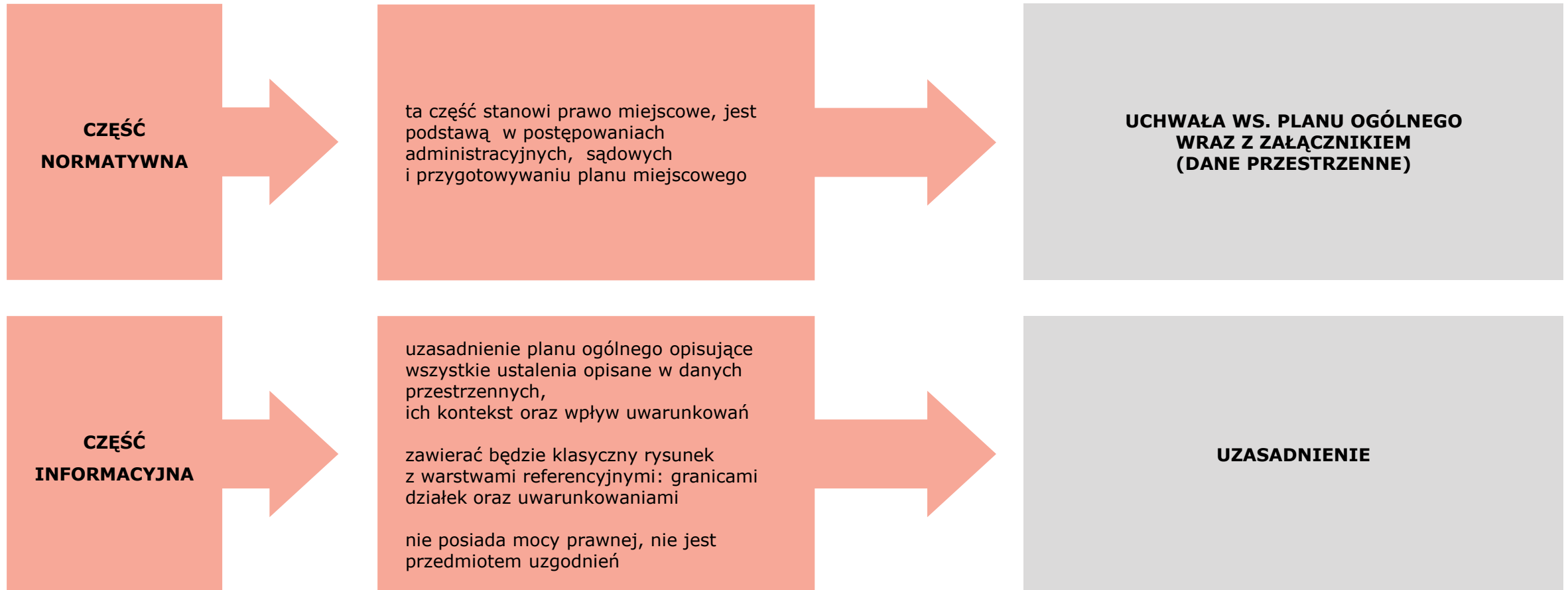
priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej

ustalając minimalny udział PBC w planie miejscowym i decyzji o WZ można go określić na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym

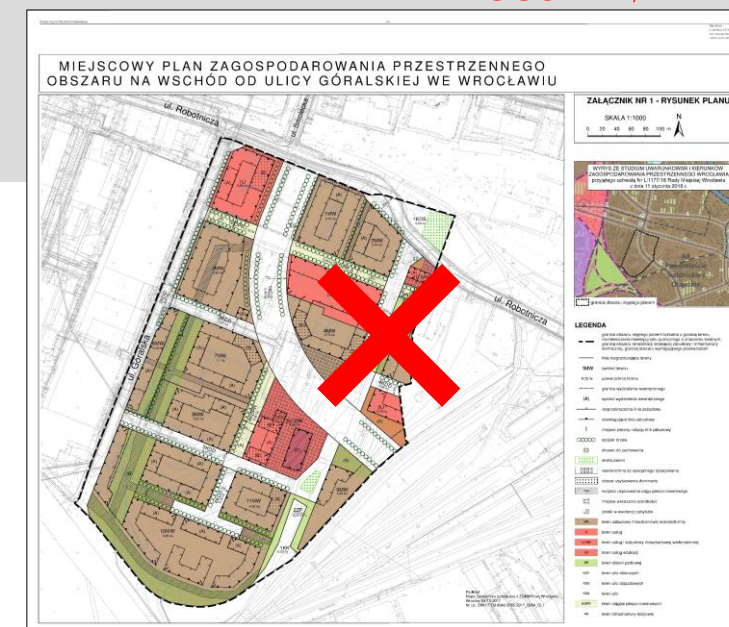
FORMA PLANU OGÓLNEGO



CZEGO NIE OKREŚLA PLAN OGÓLNY?

PLAN OGÓLNY ≠ MPZP

- zasad zagospodarowania terenu np. sposób lokalizacji budynku na działce lub terenie czy forma i położenie miejsc postojowych
- regulacji przestrzennych określonych w treści uchwał oraz na rysunkach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, np.: linii zabudowy, stref zieleni, drzew do zachowania, szpalerów drzew, powiązań komunikacyjnych
- zasad wynikających z przepisów odrębnych np. ochrony zabytków, form ochrony przyrody, terenów zagrożonych powodzią itd.
- zagadnień realizacyjnych takich jak np.: wniesienie o budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację istniejących obiektów, zmianę nawierzchni, utrzymanie porządku, wyposażenie w toalety publiczne, ławki, place zabaw, śmietniki, wykonanie oświetlenia lub nasadzeń, przyspieszenie, rozpoczęcie, kontynuację lub zakończenie realizacji prac remontowych, zmianę organizacji ruchu
- zagadnień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane)



PLAN OGÓLNY ≠ DECYZJE ADMINISTRACYJNE

WNIOSEK
o pozwolenie na budowę
(PB-1)

Podstawa prawna: Art. 28 ust. 1 w zw. z art. 32 i art. 33 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2002 r. z późn. zmianami).

1. ORGAN ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ
Prezydent Wrocławia, Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław

2.1. DANE INWESTORA¹⁾
Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Email (nieobowiązkowo):
Nr tel. (nieobowiązkowo):

2.2. DANE INWESTORA (DO KORESPONDENCJI)
Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji inwestora różni się od 2.1.
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Adres skrzynki ePUAP²⁾:
Email (nieobowiązkowo):

3. DANE PEŁNOMOCNIKA³⁾
Wypełnia się, jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika.
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Adres skrzynki ePUAP²⁾:
Email (nieobowiązkowo):

WNIOSEK
o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego
albo warunków zabudowy

Podstawa prawna: Art. 52 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. z późn. zmianami).

1. ORGAN
Nazwa:

2. RODZAJ WNIOSKU
☐ o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego¹⁾ ☐ o ustalenie warunków zabudowy

3. DANE WNIOSKODAWCY²⁾
Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Email³⁾: Nr tel.³⁾:
Adres skrzynki ePUAP⁴⁾ lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:
3.1. Czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem? ☐ tak ☐ nie

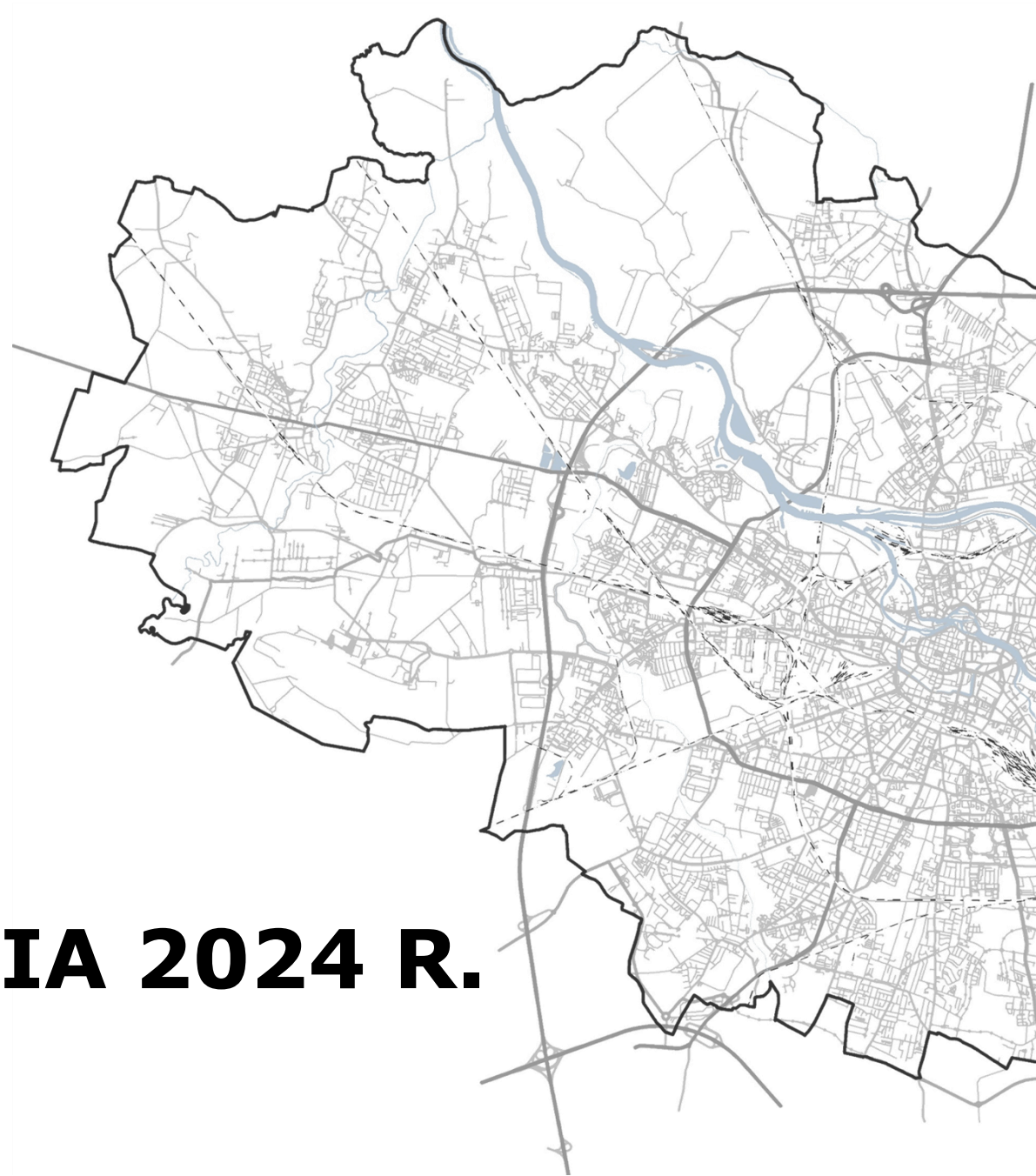
4. DANE WNIOSKODAWCY (DO KORESPONDENCJI)
Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji wnioskodawcy różni się od 3.
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Email³⁾: Nr tel.³⁾:
Adres skrzynki ePUAP⁴⁾ lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

5. DANE PEŁNOMOCNIKA³⁾
Wypełnia się, jeżeli wnioskodawca ustala pełnomocnika lub pełnomocnika do doręczeń.
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:
Email³⁾: Nr tel.³⁾:
Adres skrzynki ePUAP⁴⁾ lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

TERMIN ZBIERANIA WNIOSKÓW

24 MAJA – 2 SIERPNIA 2024 R.



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



01 UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr LXXX/2105/24
z dnia 18 kwietnia 2024 r.



02 ZBIERANIE WNIOSKÓW

Od 24 maja do 2 sierpnia 2024 r.



03 PROJEKTOWANIE

Opracowanie projektu planu
ogólnego wraz z uzasadnieniem
oraz prognozą oddziaływania
na środowisko.



04 OPINIOWANIE

Skierowanie projektu planu
ogólnego do opiniowania



05 UZGADNIANIE

Skierowanie projektu planu
ogólnego do uzgadniania

**Wprowadzenie zmian w projekcie po opiniowaniu
i uzgadnianiu = wydłużenie procedury planistycznej**



06 WYKAZ WNIOSKÓW

Wydział Planowania Przestrzennego
przygotowuje dla Prezydenta Wrocławia
wykaz wniosków do projektu planu
ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia
i uzasadnieniem.



07 KONSULTACJE SPOŁECZNE

Konsultacje społeczne trwają
co najmniej 28 dni.
Konsultacje mogą odbywać
się między innymi w formie:
spotkań otwartych, zbierania uwag.



08 RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Wprowadzenie niezbędnych zmian
do projektu planu ogólnego,
wynikających z konsultacji
społecznych.

**Uwzględnienie uwag z konsultacji społecznych
wymagających zmian w projekcie planu ogólnego może
powodować ponowne uzgadnianie projektu planu.**



09 UCHWALENIE

Przedstawienie Radzie Miejskiej
Wrocławia projektu planu ogólnego
wraz z raportem podsumowującym
przebieg konsultacji społecznych.