



Henryk Wojciechowski
TRU Development sp. z o.o.

ul. A. Słonimskiego 1
50-304 Wrocław

-Doręczenie elektroniczne-

Wrocław, 23 lipca 2026 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP4.6734.3.2026

Numer ewidencyjny pisma 00083372/2026/W

WEZWANIE

Na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, dalej: „Ustawa”)

wzywam

do usunięcia w wyznaczonym poniżej terminie braków formalnych *Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu oraz inwestycji towarzyszących*, tj.:

1. Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu (dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, Wrocław),
2. W zakresie infrastruktury edukacyjnej polegającej na zaprojektowaniu i wykonaniu prac termomodernizacyjnych budynku Szkoły Podstawowej nr 37 przy ul. Sarbinowskiej we Wrocławiu,
3. W zakresie zwiększenia terenów zieleni polegającej na zaprojektowaniu i wykonaniu inwestycji towarzyszącej w postaci Parku 3ZP obejmującego część działki o nr ewidencyjnych: 9/6, 8/2, 1/6, 13/5, 13/4, 13/3, AM-1, obręb Gądów Mały w zakresie obejmującym przygotowanie projektu zagospodarowania terenu parku. Inwestycja towarzysząca będzie polegała na uprzątnięciu terenu, realizacji ścieżek nieingerujących w system korzeniowy drzew, niezbędnej liczby elementów małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej, wkomponowanej funkcjonalnie i stylistycznie w teren w zakresie ujętym w koncepcji zagospodarowania parku uzgodnionej z Zarządem Zieleni Miejskiej,

4. W zakresie rozbudowy infrastruktury drogowej polegającej na wybudowaniu brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka - Lotnicza), w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT (część dz. nr 11/1, 11/2, 4/80, 4/119 AM-2, obręb Gądów Mały, Wrocław) oznaczonego w Porozumieniu wynikającym z art. 22 ust. 1. - (Załącznik nr 16 do niniejszego wniosku) symbolem 1b,

złożonego w dniu 5 maja 2026 r., poprzez:

1. wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 7 ust. 7 pkt 12 Ustawy w zw. z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688)).

Przedmiotowy wniosek zawiera informację, że jest zgodny z projektem Planu ogólnego Wrocławia. Dokument ten jest w fazie projektowej i nie może stanowić podstawy do stwierdzenia zgodności na potrzeby podjęcia uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.

2. określenie granic terenów inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującego teren, którego dotyczy wniosek i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej (art. 7 ust. 7 pkt 1 w zw. z art. 20 Ustawy).

Zwraca się uwagę, że granice inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących powinny być przedstawione **precyzyjnie i spójnie** z częścią opisową wniosku, a w części graficznej powinny wskazywać działki objęte daną inwestycją (mieszkaniową oraz towarzyszącą), przy czym należy wyraźnie rozgraniczyć zasięgi inwestycji mieszkaniowej od inwestycji towarzyszącej.

W celu weryfikacji zgodności części graficznej z wymogami określonymi w przepisach oraz sprawdzenia poprawności przyjętej skali opracowania, konieczne jest umieszczenie na rysunku skali lub podziałki liniowej, umożliwiającej jednoznaczną identyfikację i weryfikację przedstawionych odległości oraz zasięgu opracowania, a także określenie obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać.

Załącznik nr 1 przedstawiający granice terenu inwestycji mieszkaniowej objętego wnioskiem został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500, jednak sam rysunek opracowano w skali 1:1000, na co wskazują odległości pomiędzy punktami osnowy (krzyżami) z ich rzeczywistymi wartościami w terenie. Jednocześnie należy wskazać, że skala mapy zasadniczej może podlegać przeskalowaniu na etapie opracowania rysunku, jednak w każdym przypadku konieczne jest jednoznaczne określenie ostatecznej i prawidłowej skali opracowania.

3. wykazanie we wniosku, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy), tj.:

- a) przedłożenie stosownego zapewnienia zarządcy drogi, że inwestycja objęta wnioskiem tj. inwestycja mieszkaniowa przy ul. Stargardzkiej ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.

Inwestor nie przedłożył wskazanego zapewnienia, a tym samym nie zostało wykazane, że objęta wnioskiem inwestycja odpowiada standardom przewidzianym w Ustawie.

- b) przedłożenie aktualnego i ważnego w dacie opracowania potwierdzenia możliwości realizacji podłączenia inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z 2026 r. poz. 605) zgodnie z zapotrzebowaniem.

Przedłożone pismo (załącznik nr 13) wydane w dniu 23.02.2024 r. zostało wystawione z okresem ważności wynoszącym 2 lata, wobec czego na dzień oceny wniosku nie stanowi aktualnego i ważnego dokumentu potwierdzającego spełnienie wskazanego wymogu.

- c) przedłożenie aktualnego i ważnego potwierdzenia możliwości realizacji podłączenia inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem, uzyskanego od właściwego zarządcy infrastruktury.

Przedłożone pismo (załącznik nr 13), wydane w dniu 19.02.2024 r., zostało wystawione na okres jednego roku, wobec czego na dzień oceny wniosku nie stanowi aktualnego i ważnego dokumentu potwierdzającego spełnienie wskazanego wymogu.

- d) przedłożenie aktualnego i ważnego zaświadczenia Prezydenta Wrocławia o spełnieniu warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy (potwierdzającego, że planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej). Zgodnie z art. 17 ust. 3 Ustawy, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Jak stanowi art. 17 ust. 5 Ustawy, wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Przedłożone pismo (załącznik nr 13) nie stanowi zaświadczenia o spełnieniu warunków określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 19 Ustawy.

4. przedłożenie zaświadczenia o ostateczności załączonej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG,

o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały (art. 7 ust. 8 pkt 5 Ustawy). Zaznaczyć należy, że co do zasady decyzje ostateczne są wykonalne i mają moc wiążącą.

5. uzupełnienie części graficznej i opisowej charakterystyki inwestycji towarzyszących o planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej - poprzez przygotowanie odrębnego, opisanego załącznika graficznego (art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b w zw. z art. 20 Ustawy) na kopii mapy zasadniczej z zachowaniem skali opracowania, co pozwoli na weryfikację deklarowanych rozwiązań.

6. uzupełnienie Załącznika nr 5 poprzez przedstawienie graficznie i opisowo zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, ze wskazaniem przyłączy, sieci oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej.

Przedłożony Załącznik nr 5 nie przedstawia zmian dotyczących uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt 5).

7. jednoznaczne i poprawne wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 7 pkt 8 Ustawy. Załącznik nr 8 zawiera tabelę przedstawiającą wykaz działek objętych inwestycją towarzyszącą nr 3, jednak brak w niej działki nr 8/2 AM-1, obręb Gądów Mały, pomimo że została ona wymieniona w piśmie przewodnim wniosku, w opisie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.

8. jednoznaczne i poprawne wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości – art. 7 ust. 7 pkt 10 Ustawy. Działka nr 9/6 AM - 1 obręb Gądów Mały, nie stanowi terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych. Jednocześnie zgodnie z art. 38 ust. 1 Ustawy, w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

9. przedłożenie wizualizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej – przedłożone wizualizacje nie dają możliwości zapoznania się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej oraz uniemożliwiają jednoznaczną identyfikację miejsca – art. 7 ust. 8 pkt 1 Ustawy w zw. z art. 6 ust. 3 Ustawy.

10. wskazanie inwestora inwestycji, którym zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 1 Ustawy, jest podmiot lub osoba zamierzającą realizować lub realizującą inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Dokumenty przedłożone do wniosku (w tym zaświadczenia, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach) uzyskane są przez inne podmioty niż Wnioskodawca.

Należy wyjaśnić rozbieżności w oznaczeniu inwestora oraz jednoznacznie potwierdzić, kto jest inwestorem zamierzenia objętego wnioskiem.

11. przedłożenie oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (art. 7 ust. 8 pkt 2 Ustawy). Załączone oświadczenie zostało podpisane przez pełnomocnika, którego zakres umocowania nie obejmuje składania oświadczeń w imieniu Wnioskodawcy.
12. przedłożenie aktualnego zaświadczenia o posiadaniu kwalifikacji zawodowych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i w zakresie posiadanych uprawnień dla mgr inż. arch. Zbigniewa Maćkowa – art. 7 ust. 8 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 4 Ustawy.

Przedłożone zaświadczenie (załącznik nr 17) straciło ważność 30 czerwca 2026 r.

Wskazane braki należy usunąć w terminie **14 dni** od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy poucza się, że nieusunięcie wymienionych braków we wskazanym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Jednocześnie proszę o doprecyzowanie i wyjaśnienie następujących kwestii:

- 1) rozbieżności pomiędzy parametrami minimalnymi i maksymalnymi planowanej inwestycji obejmującymi m.in. powierzchnię użytkową mieszkań oraz liczbę mieszkań, a także wyjaśnienie rozbieżności co do zakresu inwestycji przeznaczanej na działalność handlową lub usługową, dla której w założeniach inwestycji wskazano wartość 1079,36 m², natomiast w parametrach minimalnych określono wartość 0 m².
Zwraca się uwagę, że zgodnie z art. 3 Ustawy powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań,
- 2) nieścisłości dotyczących oznaczeń graficznych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 7:
 - brak oznaczenia przejścia bramowego w legendzie,
 - błędne oznaczenie powierzchni utwardzonej, ścieżki rowerowej – oznaczenie w legendzie ma kolor czerwony natomiast na rysunku szary,
 - skala oznaczeń na rysunku nie zgadza się ze skalą oznaczeń w legendzie,
 - kolor oznaczenia w legendzie „zjazd na działkę z drogi publicznej” nie zgadza się z kolorem na rysunku,
- 3) zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej (załącznik nr 7) na potrzeby wniosku opracowano koncepcję w zakresie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej – jednak inwestor nie załączył wspomnianej koncepcji do wniosku,
- 4) jednoznaczne przedstawienie informacji zawartych w części opisowej obejmującej charakterystykę inwestycji mieszkaniowej z informacjami przedstawionymi w części graficznej:
 - a) z części opisowej, w tym z załącznika nr 7 (str. 6) wynika, że koncepcja zakłada siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, natomiast w części graficznej, w tym na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 7) zaprojektowano cztery budynki mieszkalne. Powyższa treść wymaga ujednolicenia części opisowej z częścią graficzną na wszystkich załącznikach odnoszących się do tej treści,

- b) z części opisowej, w tym z załącznika nr 7 (str. 6), wynika, że koncepcja zakłada budynki minimum czterokondygnacyjne, natomiast w części graficznej, w tym na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 7) część budynku ma tylko 1 kondygnację.
- 5) liczba miejsc postojowych – załącznik nr 0 Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna (str. 50-51) zawiera zestawienie liczby miejsc postojowych wraz z ich graficznym przedstawieniem w strukturze garażu podziemnego. Należy zauważyć, że miejsca zależne nie wliczają się do wskaźnika liczby miejsc postojowych. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z Ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077) art. 17 ust. 4a pkt 2 ustanawiający minimalny wskaźnik miejsc postojowych (1,5) został uchylony, wobec czego obowiązujące przepisy nie określają obecnie minimalnego wskaźnika liczby miejsc postojowych dla inwestycji mieszkaniowej.

Zwraca się również uwagę, że wskazany w projekcie wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie odnosi się wyłącznie do przyjętej wartości 391 mieszkań, natomiast nie uwzględnia deklarowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, tj. odpowiednio 104 oraz 441 lokali mieszkalnych. W związku z powyższym należy przedłożyć wyjaśnienia oraz skorygowane zestawienie liczby miejsc postojowych, uwzględniające deklarowany wskaźnik w odniesieniu do minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, wraz z jednoznacznym wskazaniem liczby miejsc postojowych wymaganych dla każdego z przyjętych wariantów realizacji inwestycji. Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a Ustawy, wniosek zawiera charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie niezbędnej liczby miejsc postojowych.

Wnosi się o rozważenie dostosowania wniosku zgodnie z otrzymanymi rekomendacjami końcowymi, o które wnioskował inwestor.

Dodatkowo zwraca się uwagę, że wszelkie zaświadczenia, potwierdzenia oraz pozostałe dokumenty przedkładane na potrzeby niniejszego postępowania powinny być aktualne nie tylko na dzień złożenia wniosku, lecz również przez okres trwania procedury, tak aby na każdym etapie postępowania możliwa była weryfikacja spełnienia wymogów wynikających z przepisów.

Zwraca się jednocześnie uwagę, że uzupełnienie wniosku o pojedyncze materiały może być nieczytelne lub niezrozumiałe dla mieszkańców. W związku z powyższym zaleca się złożenie całości wniosku w ostatecznym brzmieniu.

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Departamentu
Urbanistyki i Architektury

Podpisany elektronicznie przez
Jacek Barski
23.07.2026
8:47:58 +02'00'

Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 717 77 73 25
fax +48 717 77 86 59
wpl@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl