

Załącznik 12.

Zgodność z planem ogólnym gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na dzień złożenia niniejszego wniosku plan ogólny Wrocławia nie został uchwalony. W takim wypadku zastosowanie znajdują przepisy przejściowe reformy planowania przestrzennego wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pozostaje dokumentem odniesienia dla procedury prowadzonej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej również „lex deweloper”). W związku z tym, na mocy art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. konieczne pozostaje odniesienie się do art. 5 ustawy lex deweloper:

Art. 5, ust. 3

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Przy czym w ustępie 4 ustawodawca przewidział następujące wyjątki od powyższego:

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Planowana inwestycja nie jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej (dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały) w zapisach studium znajduje się w obrębie jednostki E4 o nazwie: Metalowców-Stargardzka, której przeznaczenie określa się jako obszar przemysłowy (AG). W karcie jednostki przestrzennej E4 jako jedną z jej cech wskazano:

Obszar aktywności gospodarczej o rozproszonej strukturze przestrzennej i cechach obszaru zdegradowanego. W części wschodniej czytelny układ hal produkcyjnych.

Natomiast występując z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oparto się na przywołanym Art. 5, ust. 4 mając na względzie, że teren planowanej inwestycji to obszar o pierwotnym charakterze produkcyjnym. Obecnie mieszczą się tam głównie siedziby hurtowni i powierzchnie magazynowe. Brak zachowanej wartościowej zabudowy historycznej. Teren charakteryzuje się zabudową o niskiej skali, w większości składającej się z parterowych lub jednopiętrowych budynków przemysłowo-handlowych, otoczonych dużymi parkingami naziemnymi. Przestrzeń ta jest terenem działalności gospodarczej, dostępnym wyłącznie dla klientów. Nie oferuje żadnych udogodnień publicznych dla okolicznych mieszkańców. Wykazanie poprodukcyjnego charakteru przedmiotowego terenu zawarto w załączniku 12A niniejszego wniosku.

Zgodność z planem ogólnym gminy.

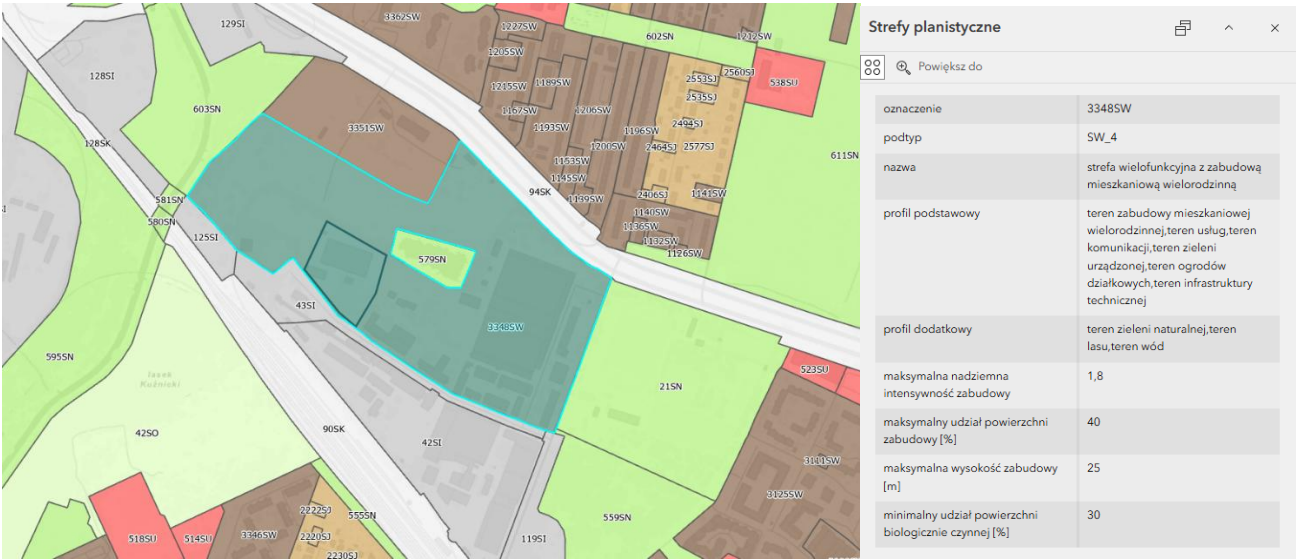
W związku z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w brzmieniu:

Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

We Wrocławiu trwa obecnie proces opracowania projektu planu ogólnego. W okresie poprzedzającym złożenie niniejszego wniosku tj. dnia 25.05.2026 r. zakończono etap konsultacji społecznych. Powyższą informację podano na podstawie danych z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia oraz Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia.

W dniu 24.07.2024 r. zostały złożone dwa wnioski (osobne dla dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały) wnoszące o wprowadzenie dla obszaru, na którym zlokalizowane są nieruchomości strefy wielofunkcyjnej (SW) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zgodnej ze szczegółowymi parametrami określonymi w tabeli, w P.7.3. formularza wniosku. Wnioski złożono do Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego we Wrocławiu za pośrednictwem systemu ePUAP. Poniżej (po części tekstowej dokumentu) przedłożono potwierdzenia złożenia poszczególnych wniosków wygenerowane w systemie ePUAP kolejno dla: dz. nr 11/2 oraz dz. nr 11/2.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej zgodna jest z wyłożonym 23.10.2025 projektem Planu Ogólnego Wrocławia, zgodnie z którym, nieruchomość znajduje się w granicach strefy 3348SW „Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną”, z profilem podstawowym opisanym jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej”.



Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Dane nadawcy



Dane adresata

Urząd Miejski Wrocławia
50-141 Wrocław
pl. Nowy Targ 1-8

Wniosek do projektu planu ogólnego Wrocławia

Szanowni Państwo,
Niniejszym, występując w imieniu Inwestora, firmy TRUDO Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przedkładam wniosek do projektu planu dla nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 11/1, AM2, ob. Gądów Mały (026401_1.0027.AR_2.11/1).

z poważaniem

architekt prowadzący



Załączniki:

1.

2.

3.

4.

5.
- [2323_STARGARDZKA_ZAŁĄCZNIK OPISOWY NR 1_DZ.11_1.pdf](#)

[2323_WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO_DZ.11_1.pdf](#)

[2024_07_05_TRUZ pełnomocnictwo \[redacted\].sig.pdf](#)

[2323_STARGARDZKA_ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE_1dp4B_DZ.11_1.pdf](#)

[PKO_TRANS_DETAILS_20240723_160826.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2024-07-24T20:08:51.276+02:00

Podpis elektroniczny

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Dane nadawcy



Dane adresata

Urząd Miejski Wrocławia
50-141 Wrocław
pl. Nowy Targ 1-8

Wniosek do projektu planu ogólnego Wrocławia

Szanowni Państwo,
Niniejszym, występując w imieniu Inwestora, firmy TRUDO Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przedkładam wniosek do projektu planu dla nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 11/2, AM2, ob. Gądów Mały (026401_1.0027.AR_2.11/2).

z poważaniem


architekt prowadzący



Załączniki:

1.

2.

3.

4.

5.
- [2323_WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO_DZ.11_2.pdf](#)

[2323_STARGARDZKA_ZAŁĄCZNIK OPISOWY NR 1_DZ.11_2.pdf](#)

[2024.07.05 TRUP pełnomocnictwo !\[\]\(f6ec0429e2f15dbd4a39b612501b6fa4_img.jpg\).sig.pdf](#)

[2323_STARGARDZKA_ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE_1dp4B_DZ.11_2.pdf](#)

[PKO_TRANS_DETAILS_20240723_160844.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2024-07-24T20:13:58.784+02:00

Podpis elektroniczny

Zgodność z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestycja polegająca na *Budowie budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu*, obejmująca działki ewidencyjne nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały nie znajduje się w granicy obszaru objętego parkiem kulturowym wg Uchwały nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto”, w związku z czym wykazanie zgodności z ww. uchwałą jest bezprzedmiotowe.