

Projekt

z dnia 17 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenu
położonego w rejonie ul. R. Chomicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr ... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenu położonego w rejonie ul. R. Chomicza, oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Planu ogólnego przyjętego uchwałą nr ..., Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenu położonego w rejonie ul. R. Chomicza, zwany dalej zintegrowanym planem inwestycyjnym.

2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna w skali 1 : 1000, określająca granice zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz przekroczenia której nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 4) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia i instalacje technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy wewnętrzne, zaplecze parkingowe;
- 5) zintegrowanym planie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z częścią graficzną.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica zintegrowanego planu inwestycyjnego tożsama ze strefą "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa uciążliwości od autostrady A4;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają znaczenie informacyjne, bądź zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ze względu na brak występowania nie formułuje się ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) terenów i obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów i urządzeń oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym - zgodnie z granicami określonymi w części graficznej - znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 319 "Zbiornik Prochowice-Środa Śląska";
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód podziemnych o kodzie JCWPd PLGW6000108, dla której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętymi Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla następujących stanowisk archeologicznych w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) 7/19/81-27,
 - b) 9/21/81-27,
 - c) 12/60/81-27.
- 2) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą z granicami obszaru objętego planem, w obrębie której, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w obszarze wsi

o metryce średniowiecznej), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 60° - 120°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: wyznacza się strefę uciążliwości od autostrady A4, w której zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi zbiorczej 1KDZ (ul. R. Chomicza) lub drogi lokalnej (położonej poza granicami zintegrowanego planu inwestycyjnego);
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 5 stanowisk pracy na jednej zmianie w obiektach usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania - w wyznaczonych miejscach w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 4) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie 1U-P: w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 10,
 - b) na terenie 1KDZ: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizacja miejsc postojowych w formie miejsc postojowych, parkingów lub garaży.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:

- 1) Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
- 3) Należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) Lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń i instalacji służących elektryfikacji i dekarbonizacji procesów produkcyjnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 6) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się przełożenie lub kablownanie sieci;
 - b) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
 - c) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) należy realizować jako obiekty naziemne, wolnostojące.

- 7) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracji - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji**, oznaczony symbolem **1U-P**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług;
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren elektrowni wiatrowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 35 m;
- 2) geometria i pokrycie dachów: dowolne;
- 3) gabaryty obiektów - dowolna szerokość elewacji;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 5,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 14. 1. Ustala się **teren drogi zbiorczej** oznaczony symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: droga zbiorcza.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok autobusowych, oświetlenia ulicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m - zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY WSI NOWA WIEŚ WROCŁAWSKA DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. R. CHOMICZA GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
TOŻSAMA ZE STREFĄ "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYMIAROWANIE [m]

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICA GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

STREFA UCIAŻLIWOŚCI OD AUTOSTRADY A4

GLÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
319 PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA

0 50 100 150 200 m

SKALA 1:1 000

319 Prochowice – Środa Śląska

1U-P

1KDZ



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY WSI
NOWA WIEŚ WROCŁAWSKA DLA TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE UL. R. CHOMICZA

Skala 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia r.

Wrzesień 2026

Zespół
autorski

mgr inż. Artur Zelinka
mgr inż. Sabina Gontarewicz
mgr inż. Hubert Oleksiak

Układ współrzędnych PL-2000 STREFA 6 - 2177

Informacje o źródle pochodzenia mapy:

Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

(Identyfikator: PL_ZIPPZP.2545)

Nr licencji: PZK-GB.431.3296.2026_0223_CL2 z dnia 25.08.2026

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia.....2026 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. 1) Na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenu położonego w rejonie ul. R. Chomicza, mogą powstać nowe inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, wynikające z budowy odcinka drogi zbiorczej - na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ wraz z infrastrukturą techniczną, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, która stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), zadania własne gminy;

2) na tym etapie nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie kosztów ewentualnej inwestycji wymienionej w ust. 1, gdyż wymaga to opracowania zakresu rzeczowego robót i szczegółowych kosztorysów.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz. 43 z późn. zm.);

3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.);

4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), przy czym:

1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;

2) źródłem finansowania inwestycji gminnych mogą być w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze z Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa);

3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm. z późn. zm.) wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dnia ... wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenu położonego w rejonie ul. R. Chomicza. Celem niniejszej uchwały jest takie ukształtowanie ustaleń ZPI, aby przy pełnym zachowaniu dotychczasowej funkcji produkcyjnej zakładu umożliwić na jego terenie lokalizację instalacji i urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń służących dekarbonizacji procesów produkcyjnych, bez ograniczeń mocy, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Przedmiot Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obejmować będzie:

1. Inwestycję główną – na umożliwieniu realizacji na działce nr 118, obręb Nowa Wieś Wrocławska, instalacji i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz infrastruktury służącej ograniczaniu emisji w procesie produkcji, bez ustanawiania w planie limitów mocy, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. W szczególności zakłada się możliwość realizacji instalacji fotowoltaicznych, pomp ciepła, instalacji wykorzystujących biogaz, energię geotermalną, a także urządzeń wspierających elektryfikację i dekarbonizację procesów technologicznych, w tym kotłów elektrycznych. Wyliczenie to ma charakter przykładowy i nie powinno ograniczać możliwości zastosowania innych technologii odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energetyki wiatrowej.

2. Inwestycję uzupełniającą – polegającą na budowie 12 lamp ulicznych w ciągu ul. Ryszarda Chomicza w obrębie działek o nr 64/5, 63/5, 62/16, 62/9, 60/3, 60/1 w Nowej Wsi Wrocławskiej na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Szczegółowy zakres rzeczowy, lokalizacja urządzeń, standard techniczny, zasady realizacji i finansowania inwestycji uzupełniającej zostaną określone w toku negocjacji i w umowie urbanistycznej.

Realizacja oświetlenia ulicznego stanowi wymierną korzyść publiczną, poprawiając bezpieczeństwo użytkowników drogi, warunki funkcjonowania przestrzeni publicznej oraz jakość obsługi komunikacyjnej istniejącej strefy aktywności gospodarczej. Inwestycja uzupełniająca pozostaje również racjonalnie powiązana z inwestycją główną poprzez poprawę infrastruktury w bezpośrednim otoczeniu zakładu.

Przed przedłożeniem projektu ZPI Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich do uchwalenia została zawarta Umowa Urbanistyczna Nr z dnia, pomiędzy Inwestorem a Gminą Kąty Wrocławskie. Załącznikiem do ww. umowy urbanistycznej jest projekt ZPI.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ZPI zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zagospodarowania terenu, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru zagospodarowania terenu;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: realizacja inwestycji zgodna jest z zasadą zrównoważonego rozwoju. Planowana zmiana uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez stworzenie warunków do

przebudowy istniejącego zakładu w Nowej Wsi Wrocławskiej i osiągnięcia zakładanych celów w zakresie nisko emisyjności. Przewiduje się ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, zwiększenie udziału lokalnych źródeł nisko- i zeroemisyjnych oraz elektryfikację procesów produkcyjnych. Elastyczne ustalenia ZPI umożliwią etapową modernizację zakładu i dostosowanie stosowanych rozwiązań do rozwoju technologii energetycznych, z zachowaniem wymagań ochrony środowiska, bezpieczeństwa oraz przepisów odrębnych.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalono zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu; ograniczono wysokość obiektów budowlanych. Przedmiotowy teren nie jest eksponowany w krajobrazie; nie posiada również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa dolnośląskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Część obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym - znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 319 "Zbiornik Prochowice-Środa Śląska". Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód podziemnych o kodzie JCWPd PLGW6000108.

Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobów odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami w powiązaniu z obowiązującymi przepisami odrębnymi zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb).

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz uwzględniono lokalizację stanowisk archeologicznych.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411): przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie ww. wymagań. W zasięgu omawianego obszaru nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;

7) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W toku procedowania ZPI, projekt uzgodniono z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, wymiany, przebudowy i rozbudowy. Rozwój tych inwestycji regulowany jest głównie poprzez przepisy odrębne. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach procedowania ZPI zapewniono udział społeczeństwa poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od do i obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna jest prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Projektowane przeznaczenie nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: obszar objęty ZPI jest przekształcony antropogenicznie - obejmuje istniejący zakład produkcyjny.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny.

Zgodnie z podpisaną umową urbanistyczną Inwestor zobowiązał się do budowy 12 lamp ulicznych w ciągu ul. Ryszarda Chomicza w obrębie działek o nr 64/5, 63/5, 62/16, 62/9, 60/3, 60/1 w Nowej Wsi Wrocławskiej na terenie gminy Kąty Wrocławskie.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń. W projekcie ZPI zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zagospodarowania terenu, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne uwzględniające projektowany charakter zagospodarowania terenu.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kąty Wrocławskie została wykonana w ... roku i przyjęta Uchwałą Nr ... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia

Obecnie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza, przyjętego uchwałą nr XXV/323/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 listopada 2016 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2016 r., poz. 6010).

Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez Radę Gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Burmistrza. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku

z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi na charakter projektu ZPI, nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt. Po zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, prognozuje się wpływy związane z podatkiem od gruntu i budowli, wpływające na wzrost dochodów gminy.