

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIASTA I GMINY
Kąty Wrocławskie

Wpłynęło: 12-01-2023

L. dz. 811 Zai. -12-19

Podpis (1)

GP

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
- ☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
- ☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
- ☐ 3.4. audyt krajobrazowy
- ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

w imieniu własnym:

Imię i nazwisko lub nazwa: Kamila Obłodecka

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: [REDACTED]

Miejscowość: [REDACTED]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [REDACTED]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [REDACTED]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

reprezentująca pozostałych współwłaścicieli na podstawie pełnomocnictwa:

Imię i nazwisko lub nazwa: [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: [REDACTED]

Miejscowość: Smolec Kod pocztowy: [REDACTED]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

Imię i nazwisko lub nazwa: [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: [REDACTED]

Miejscowość: Krzeptów Kod pocztowy: [REDACTED]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁷⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

Imię i nazwisko lub nazwa: [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: [REDACTED]

Miejscowość: Krzeptów Kod pocztowy: [REDACTED]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁸⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

Imię i nazwisko lub nazwa: [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: Jagodowa Nr domu: [REDACTED]

Miejscowość: Krzeptów Kod pocztowy: [REDACTED]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁹⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie

Powiat: wrocławski Gmina: Kąty Wrocławskie

Ulica: [REDACTED]

Miejscowość: Smolec Kod pocztowy: [REDACTED]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść¹⁰⁾

Zwracam się z uprzejmą prośbą o rozpoczęcie prac zmierzających do uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej, gm. Kąty Wrocławskie, w zakresie działek o nr ewid. 3/58, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11, 19/12, 19/13, obręb Kębłowice.

Projekt obejmuje obszary o łącznej powierzchni 7,23 ha, objęte obecnie ustaleniami:

1) zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka, dla

terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, przyjętych Uchwałą Nr VIII/89/2003 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2003 r.;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, dla działek 3/57 i 3/58 przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/377/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2017 r.

Obowiązująca zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka, dla terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, przyjęta Uchwałą Nr VIII/89/2003 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2003 r., określiła przeznaczenie obszaru działek nr ewid. 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11, 19/12, 19/13, obręb Kębłowice, jako teren upraw rolnych, z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej (RP).

Tego typu przeznaczenie terenu będzie się doskonale komponowało z sąsiednią zabudową o charakterze jednorodnym w miejscowości Kębłowice. Ponadto, bardzo bliskie sąsiedztwo z istniejącymi i projektowanymi budynkami mieszkalnymi oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej stanowią istotne argumenty za zmianą przeznaczenia terenu pod zabudowę.

Obecnie grunty te zostały wyłączone z zabudowy poprzez ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast pozostawienie gruntów w obecnym przeznaczeniu rolniczym, przyczyni się do powstawania konfliktów społecznych związanych z produkcją rolną (uciążliwość pyłowa, akustyczne, transportowe). Natomiast w przypadku zaprzestania uprawy powstanie enklawa gruntów, zlokalizowana pomiędzy zabudową mieszkaniową. Grunty te, z czasem ulegną degradacji, między innymi z powodu erozji nieuprawianej gleby, jej zagęszczenia oraz możliwego zakwaszenia lub osuszenia gleby.

Jednocześnie informuję, iż na przeszkodzie w zagospodarowaniu nie stoją zapisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zmianami), ze względu na fakt, iż na działce objętej wnioskiem nie występują grunty klas chronionych.

Załączony do niniejszego pisma projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nawiązuje do istniejącej już w bezpośrednim i pośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Tego typu przeznaczenie terenu będzie doskonale komponowało się z sąsiednią zabudową nie naruszając ładu przestrzennego.

Proponuje się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących o niskiej intensywności zabudowy, gdzie możliwa będzie budowa wyłącznie 1 lokalu na 1000 m² działki. Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie generować istotnego obciążenia dla infrastruktury komunikacyjnej ani powodować dodatkowych kosztów po stronie gminy. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie w oparciu o istniejącą sieć dróg gminnych i prywatnych których współwłaścicielami są inwestorzy.

W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się budowę boiska sportowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1US-UK, obejmującego działkę ewidencyjną nr 3/58, obejmującej w szczególności:

- boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią wraz z pełną podbudową sportową, systemem drenażowym oraz stalowymi bramkami z siatką;
- oświetlenie boiska zapewniające równomierne doświetlenie płyty boiska;
- ogrodzenie terenu boiska wraz z piłkołapami.

Proponowane przeznaczenie pozwoli na zagospodarowanie terenu, który przy zachowaniu odpowiednich parametrów, standardów i materiałów dla nowej i istniejącej zabudowy mógłby stać się osiedlem zapewniającym wszystkie potrzeby mieszkańców.

Przedstawione powyżej postulaty planistyczne mają przede wszystkim na celu umożliwienie lokalizacji zabudowy, która stanowić będzie kontynuację funkcji zlokalizowanych w sąsiedztwie. Planowane obiekty stanowić będą uzasadnioną urbanistycznie, architektonicznie i krajobrazowo kontynuację obecnych i projektowanych form zabudowy.

Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż parametry zabudowy zaproponowane we wniosku nie będą naruszały istniejącego i projektowanego ładu przestrzennego i krajobrazowego, którego zaburzenie mogłoby w konsekwencji doprowadzić do chaosu urbanistycznego.

Jednocześnie zaproponowane w niniejszym piśmie parametry zabudowy wynikają zarówno z wizji lokalnej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, jak i z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich, w związku z czym wnoszę o zastosowanie wskaźników zagospodarowania zgodnych z aktualną polityką przestrzenną gminy.

Przedstawione powyżej postulaty planistyczne mają przede wszystkim na celu umożliwienie lokalizacji zabudowy, która stanowić będzie kontynuację funkcji zlokalizowanych w sąsiedztwie. Reasumując wnoszę o pozytywne rozpatrzenie powyższych wniosków, które zapewnią rozsądny kompromis pomiędzy prawem własności i prawem do zabudowy, a interesem publicznym wyrażonym w ustaleniach planu. W związku z powyższym, wnioskuję o rozpoczęcie prac zmierzających do uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej, gm. Kąty Wrocławskie, zgodnie z parametrami zaproponowanymi w pkt 7.3 niniejszego pisma.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ¹¹⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru w miejscowości Kębłowie, w rejonie ul. Radarowej i ul. Odrzutowej	3/58, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11, 19/12, 19/13	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Ustalenie przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej, teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki wraz z układem komunikacyjnym, teren parkingowy.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ¹²⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru w miejscowości Kębłowie, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej i ul. Balonowej	3/58, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11, 19/12, 19/13	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	MNW, MNW-U, US-UK, KR, KOP	35%-45%	10,0 m-11,0 m	50%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.¹³⁾, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, licencja mapy zasadniczej, oświadczenie wraz z zaświadczeniem ZOIU

Jednocześnie oświadczam, że znane są przysługujące mi prawa oraz prawa i obowiązki Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO).

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Kamila ObiedockaData: 11.01.2026r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁷⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁸⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁹⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

¹⁰⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

¹¹⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

¹²⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

¹³⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.