

**UZASADNIENIE DO
UCHWAŁY NR/...../26
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”,
położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej**

1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej, zwany dalej planem miejscowym, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w miejscowości Smolec, między ul. Granitową granicami gminy Katy Wrocławskie z miastem Wrocław, a także fragment niezabudowanego obszaru obrębu Mokronos Górny przy granicach gminy Katy Wrocławskie z miastem Wrocław.

3. Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczeń terenu oraz zasad zagospodarowania terenu dla inwestycji głównej (osiedla w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z centrum usługowo-handlowym w miejscowości Smolec) oraz inwestycji uzupełniających:

- 1) łącznik drogowy (tereny 1KDL i 2KDL) stanowiący nowe rozwiązanie komunikacyjne między miejscowościami Smolec i Mokronos Górny, na wysokości połączenia ul. Granitowej w Smolcu z ul. Radosną w miejscowości Mokronos Górny, poprzez ul. Oliwkową, planowany przejazd kolejowo-drogowy oraz planowaną na gruntach niezabudowanych w obrębie Mokronos Górny,
- 2) promenada osiedla „Nowy Smolec”, stanowiąca ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną dla wszystkich mieszkańców Smolca (tereny 1ZP, 2ZP i 3ZP).

4. Zgodnie z art. 64 ust. 2 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.), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwaną dalej „ustawą”, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.

5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 37ec ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

6. W związku z art. 37ea ust. 3 i art. 37n ustawy, treść planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem 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).

Streszczenie prac planistycznych

1. W dniu 2026 r. inwestor złożył wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej.

2. W związku ze złożeniem kompletnego wniosku, nie wystąpiono do inwestora o usunięcie braków, o których mowa w art. 37eb ust. 2 ustawy.

**PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OSIEDLA „NOWY SMOLEC”,
POŁOŻONEGO W SMOLCU W REJONIE UL. GRANITOWEJ**

3. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu oraz przekazał Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich przedmiotowy wniosek, ogłaszając jednocześnie o tych czynnościach.

4. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uchwałą Nr z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej.

5. W dniu przeprowadzono z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu planu miejscowego.

6. Wprowadzono/nie wprowadzono zmian do projektu planu miejscowego, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik ww. negocjacji.

7. W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko.

8. Jednocześnie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, o których mowa w 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

9. W dniu r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego:

- 1) w dniach od do zbierano uwagi;
- 2) w dniu zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego;
- 3) w dniu zorganizowano dyżur projektanta.

10. Projekt planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie niezbędne instytucje.

11. Do projektu planu miejscowego zaszła konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. **Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi**

12. Wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

13. Nie zaszła konieczność ponowienia negocjacji oraz uzgodnień.

14. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zawarł w imieniu Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich umowę urbanistyczną.

15. W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych.

16. Projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – ustalenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju – integracja uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych zdiagnozowanych na obszarze objętym planem miejscowym i w jego sąsiedztwie, analiza wpływu zastosowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w toku prac projektowych.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – ograniczenie przeznaczeń na wybranych terenach, określenie sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w ciepło, a także weryfikację występowania złóż kopalin.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – weryfikację obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) – ograniczenie przeznaczeń na wybranych terenach, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także niewprowadzenie przepisów mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni – ustalenie przeznaczeń terenu z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych poszczególnych lokalizacji określonych w toku diagnozy uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych.

8. Prawo własności – ustalenie przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów ważąc interes publiczny i interesy prywatne, podtrzymanie nabytych praw do zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokonanie wymaganych uzgodnień z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego – ustalenie przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów ważąc interes publiczny i interesy prywatne oraz dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących, a także budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także niewprowadzenie przepisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, także w postaci elektronicznej oraz umożliwienie wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, umowy urbanistycznej, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, raportu z konsultacji społecznych oraz pozostałej dokumentacji prac planistycznych.

14. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – określenie sposobu zaopatrzenia w wodę.

15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zaplanowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowanej części miejscowości Smolec a granicami gminy Kąty Wrocławskie z miastem Wrocław, w jednym z kluczowych obszarów aglomeracji wrocławskiej, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną, intensywnymi powiązaniami funkcjonalnymi z Wrocławiem oraz znacznym potencjałem dla rozwoju funkcji mieszkalno-usługowych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, wzięto interes publiczny i interesy prywatne w toku rozstrzygnięcia uwag – uwagi nie wpłynęły.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozwój zabudowy na obszarze z dobrym dostępem do istniejącej drogowej sieci komunikacyjnej, z uwzględnieniem charakterystyki struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i intensywności istniejącej zabudowy miejscowości Smolec.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – ograniczenie przeznaczania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej sieci dróg publicznych, w sąsiedztwie przystanku kolejowego w Mokronosie Górnym.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczenie terenów komunikacji, w tym komunikacji pieszo-rowerowej i niewprowadzenie przepisów mogących mieć negatywny wpływ na zastosowanie rozwiązań technicznych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy – umożliwienie inwestycji na terenie w sąsiedztwie dróg publicznych, na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych miejscowości Smolec.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w kwietniu 2024 r. i przyjęta 25 kwietnia 2024 r. uchwałą Nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ww. uchwałą.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić w przepisach odrębnych oraz ustalenie minimalnej liczby tych miejsc na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, a także niewprowadzenie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie możliwości zagospodarowania terenu jako przestrzeni wolnych od barier.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie miejscowym nie są przewidziane inwestycje, które mogą stanowić koszt dla gminy. Na podstawie ustaleń planu miejscowego nie wystąpią także koszty dla gminy związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały. Zasady realizacji inwestycji uzupełniających zostały uregulowane umową urbanistyczną w formie aktu notarialnego, do której załącznikiem jest projekt planu miejscowego.

Stwierdza się, że wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.