

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, Rynek 1, 55-080 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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Nestlé Purina Manufacturing Operations Poland Sp. z o.o.**

Kraj: **Polska**, Województwo: **Dolnośląskie**, Powiat: **Wrocławski**, Gmina: **Kąty Wrocławskie**,

Ulica: **Ryszarda Chomicza**, Nr domu: **11a**, Nr lokalu: - Miejscowość: **Nowa Wieś Wrocławska**, Kod pocztowy: **55-080**

E-mail: **sylwia.kuzniar@pl.nestle.com** Nr tel. (nieobowiązkowo): **+ 48 532 403 824**

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **AE:PL-24415-70673-CAEDG-32**

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: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: [REDAKTED] Kraj: **Polska** Województwo: **dolnośląskie**

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Niniejszym, na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Nestlé Purina Manufacturing Operations Poland Sp. z o.o. wnosi o wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla działki nr 118, obręb Nowa Wieś Wrocławska, gmina Kąty Wrocławskie położonej przy ul. Ryszarda Chomicza. Przedmiotem wniosku 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.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Nestlé Purina Manufacturing Operations Poland Sp. z o.o. prowadzi w Nowej Wsi Wrocławskiej działalność produkcyjną. Celem ZPI nie jest zmiana podstawowego profilu funkcjonalnego nieruchomości, lecz rozszerzenie możliwości jej nowoczesnego i długoterminowego wykorzystania poprzez stworzenie warunków planistycznych do transformacji energetycznej istniejącego zakładu.

Podstawowym założeniem wniosku jest utrzymanie przeznaczenia produkcyjnego nieruchomości oraz wszystkich możliwości inwestycyjnych wynikających z dotychczasowego planu miejscowego. ZPI nie powinien prowadzić do obniżenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ani do wprowadzenia ograniczeń, które mogłyby zmniejszyć potencjał inwestycyjny lub wartość nieruchomości. Zmiana ma mieć charakter rozwojowy: zachowywać dotychczasowe prawa planistyczne, a jednocześnie poszerzać katalog dopuszczalnych rozwiązań energetycznych.

Projekt ZPI przewiduje teren usług lub produkcji 1U-P i w zakresie odnawialnych źródeł energii wyklucza jedynie teren elektrowni wiatrowej. W zakresie parametrów projektu przyjęto m.in. maksymalną wysokość zabudowy 35 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,8, nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 5,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,10. Kierunek ten odpowiada intencji Inwestora, pod warunkiem zachowania co najmniej dotychczasowych możliwości wynikających z obowiązującego planu miejscowego.

INWESTYCJA GŁÓWNA

Inwestycja główna polegać będzie 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. Ustalenia ZPI powinny być sformułowane możliwie technologicznie neutralnie, tak aby dopuszczać obecne i przyszłe rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi.

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.

CEL KLIMATYCZNY I UZASADNIENIE ŚRODOWISKOWE

Planowana zmiana pozostaje w bezpośrednim związku ze strategią klimatyczną Nestlé oraz realizacją założeń programu Nestlé Net Zero Roadmap, którego celem jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych o 50% do 2030 roku względem poziomu bazowego z 2018 roku oraz osiągnięcie neutralności klimatycznej (net zero) najpóźniej do 2050 roku. Dotychczasowe działania Grupy Nestlé przyniosły już wymierne efekty w postaci istotnej redukcji emisji gazów cieplarnianych względem roku bazowego, potwierdzając konsekwentną realizację przyjętych zobowiązań klimatycznych.

Równocześnie zakład produkcyjny w Nowej Wsi Wrocławskiej prowadzi działania ukierunkowane na poprawę efektywności energetycznej oraz optymalizację procesów technologicznych, których celem jest ograniczanie zużycia energii i zmniejszanie oddziaływania prowadzonej działalności na środowisko. Osiągnięcie dalszej redukcji emisji będzie jednak wymagało stopniowej transformacji infrastruktury energetycznej zakładu oraz wdrażania nowych, niskoemisyjnych technologii produkcyjnych.

Zużycie energii oraz struktura wykorzystywanych nośników energii w procesach produkcyjnych, magazynowych i logistycznych stanowią jeden z kluczowych czynników wpływających na poziom bezpośrednich i pośrednich emisji gazów cieplarnianych. W związku z tym planowana transformacja zakładu, obejmująca rozwój lokalnych źródeł energii nisko- i bezemisyjnej, zwiększanie stopnia elektryfikacji procesów technologicznych oraz niezbędną rozbudowę i modernizację infrastruktury elektroenergetycznej, stanowi istotny element wspierający realizację długoterminowych celów klimatycznych inwestora.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego zasadne jest przyjęcie rozwiązań umożliwiających elastyczne dostosowywanie sposobu zaopatrzenia zakładu w energię oraz wdrażanie nowych technologii w perspektywie wieloletniej. Dynamiczny rozwój technologii energetycznych oraz długi okres obowiązywania aktów planistycznych uzasadniają potrzebę stworzenia ram prawnych, które nie będą ograniczać możliwości modernizacji zakładu do jednego rodzaju technologii lub sztywno określonych parametrów infrastrukturalnych.

Wprowadzenie elastycznych zapisów planistycznych umożliwi sukcesywną modernizację i dekarbonizację zakładu, bez konieczności każdorazowego dokonywania zmian dokumentów planistycznych, przy jednoczesnym zachowaniu obowiązku spełnienia wszelkich wymagań wynikających z przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa, budownictwa oraz infrastruktury technicznej.

INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Inwestycję uzupełniającą stanowi budowa 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.

INTERES GMINY I ZASADNOŚĆ ZPI

ZPI pozwala połączyć interes rozwojowy Inwestora z interesem publicznym Gminy. Umożliwia utrzymanie i rozwój istniejącej funkcji produkcyjnej, wspiera modernizację energetyczną dużego zakładu, ograniczanie jego śladu węglowego i zwiększanie odporności na zmiany cen i dostępności energii, a jednocześnie zapewnia realizację inwestycji uzupełniającej służącej społeczności lokalnej.

Przyjęcie ZPI nie powinno skutkować ograniczeniem obecnych praw do zagospodarowania nieruchomości. Intencją jest zachowanie co najmniej dotychczasowego przeznaczenia produkcyjnego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz możliwości rozwoju zakładu, przy jednoczesnym dodaniu szerokiej możliwości lokalizowania instalacji OZE i urządzeń dekarbonizacyjnych. Takie rozwiązanie zabezpiecza walory ekonomiczne przestrzeni i wartość nieruchomości, a zarazem tworzy podstawę do prowadzenia inwestycji zgodnych z kierunkiem transformacji energetycznej.

Inwestor deklaruje gotowość poniesienia kosztów sporządzenia ZPI, w tym kosztów niezbędnych opracowań, analiz i dokumentacji, oraz gotowość ustalenia szczegółowych zobowiązań dotyczących inwestycji uzupełniającej w umowie urbanistycznej zawieranej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego został przygotowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe ustalenia planistyczne, granice obszaru objętego ZPI oraz rozwiązania dotyczące inwestycji głównej i uzupełniającej przedstawiono w załączonym projekcie ZPI.

Ustalenia ZPI zostały sformułowane w sposób zapewniający ochronę ładu przestrzennego, środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, zgodność z wymaganiami infrastrukturalnymi i przepisami odrębnymi, a jednocześnie maksymalną możliwą elastyczność technologiczną dla transformacji energetycznej funkcjonującego zakładu produkcyjnego.

Z uwagi na charakter procedury ZPI koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego oraz zakres świadczeń Inwestora związanych z inwestycją uzupełniającą zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami i umową urbanistyczną.

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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

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) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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).

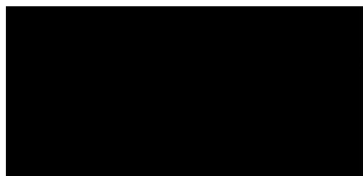
9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ 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.⁹⁾
 - **zał. nr 1 – Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (projekt uchwały wraz z załącznikami i uzasadnieniem)**
 - **zał. nr 2 – Licencja na materiały pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego o kartograficznego nr PZK-GB.431.3296.2026_0233_CL2 z dnia 25.08.2026 r.**

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:



..... Data 05.10.2026 r.

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⁾ 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.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.).

⁹⁾ 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.