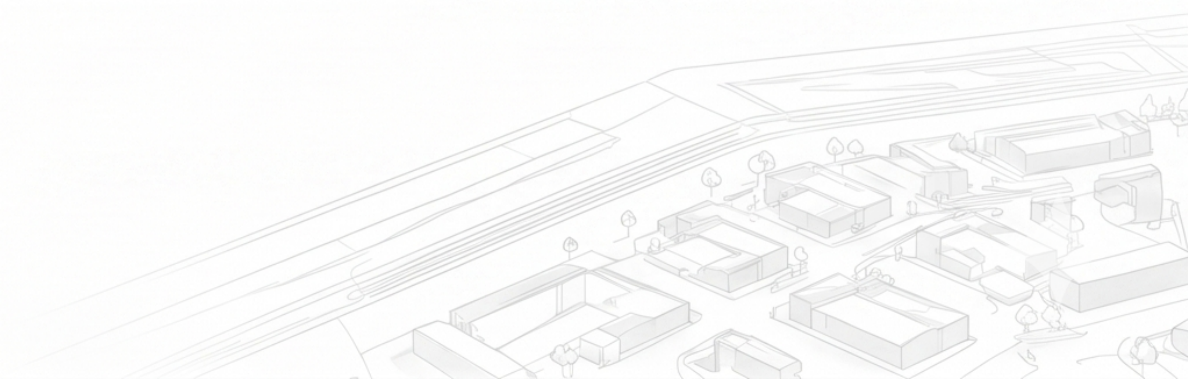


KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA “NOWY SMOLEC”



A-00 - STRONA TYTUŁOWA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63



SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

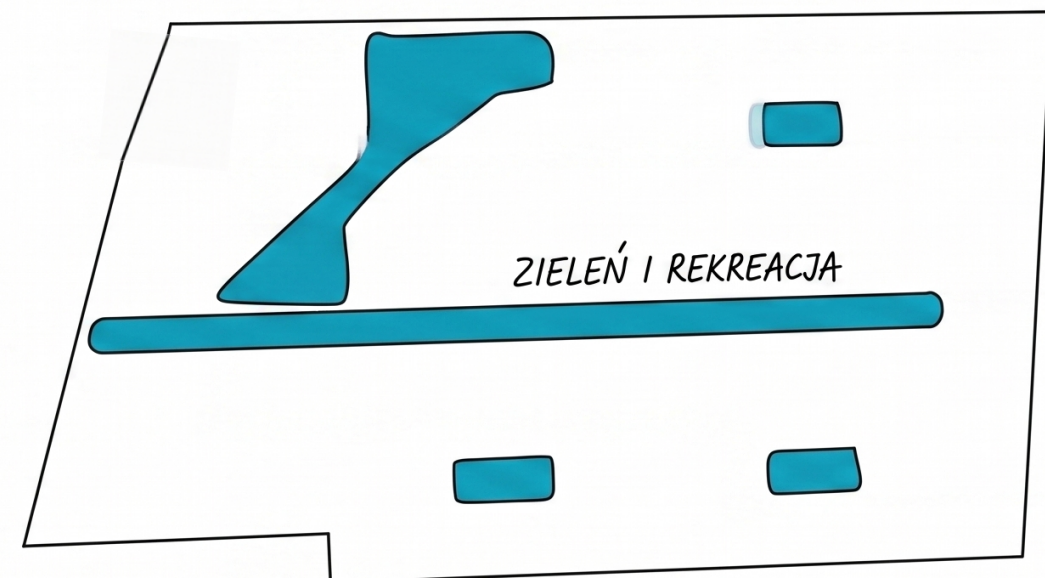
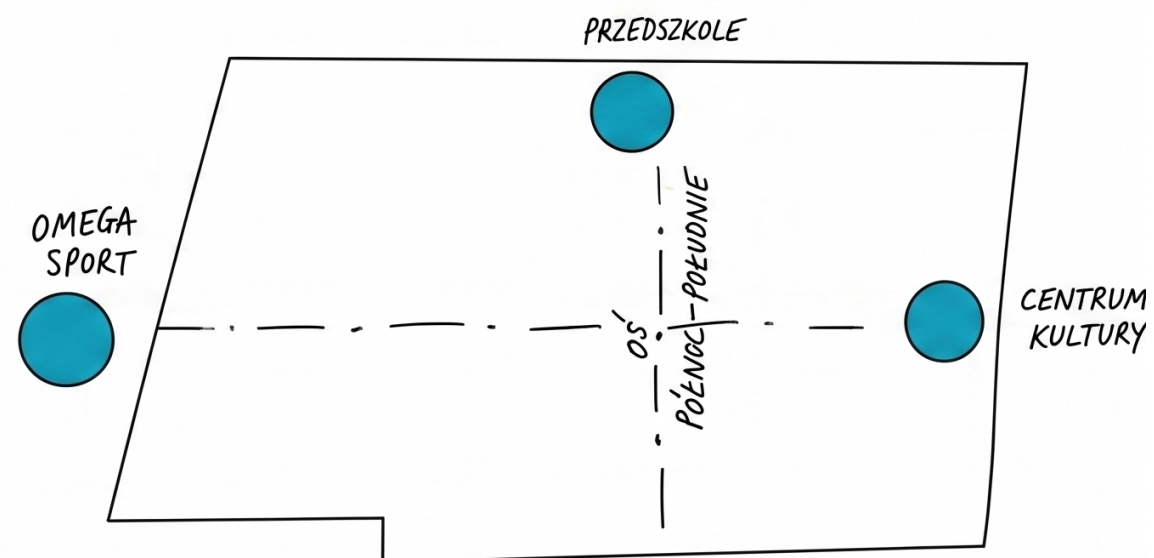
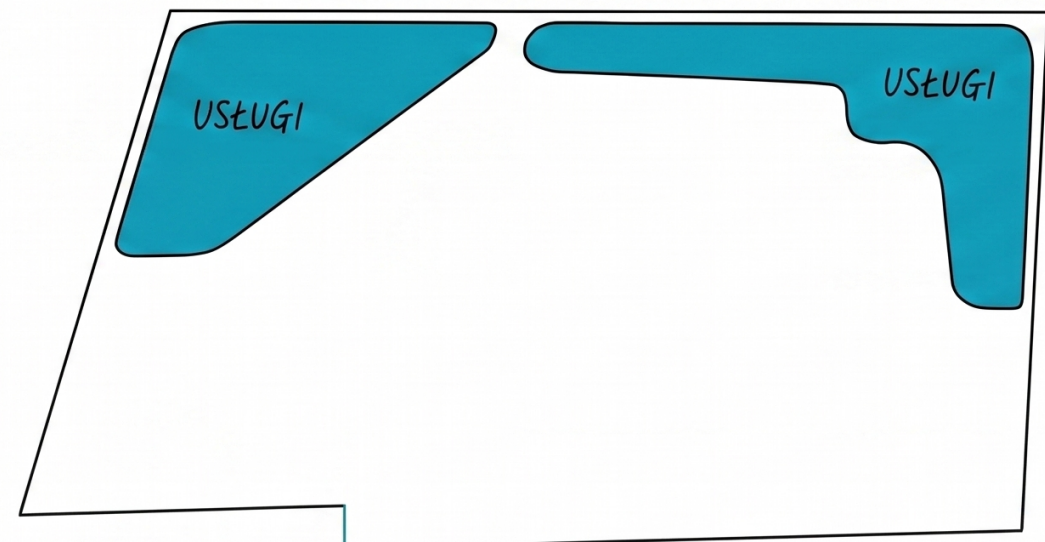
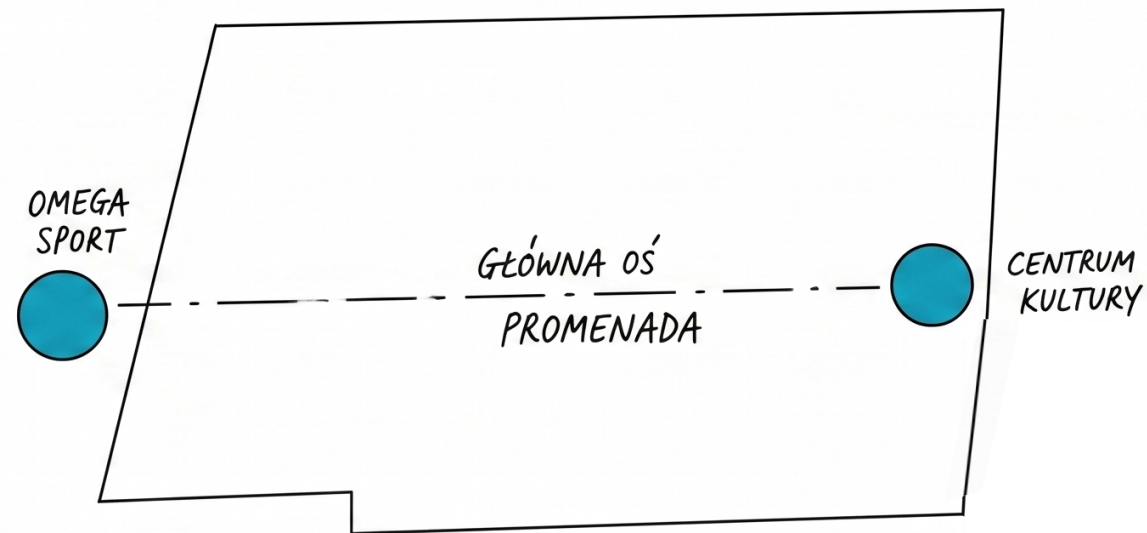
Zespół Projektowy

arch IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek



A-02 - DIAGRAMY KOMPOZYCJI OSIEDLA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

arch IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek



PROMENADA

A-03 - INSPIRACJE - WIDOKI Z OSIEDLA - PROMENADA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek
ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław
NIP: 51 40332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu
Adres
Inwestor
Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"
53-080 Smolec, ul. Granitowa
Nova Development Sp. z o.o.
maj 2026

Zespół Projektowy
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
mgr inż. arch. Marita Maćkowiak
mgr Magdalena Matejko
mgr inż. Piotr Łuszczek



BOISKO I PLAC ZABAW

A-04 - INSPIRACJE - WIDOKI Z OSIEDLA - BOISKO I PLAC ZABW



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63



SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

arch IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek

KORZYŚCI DLA MIESZKAŃCÓW SMOLCA



TERENY ZIELONE

- parki osiedlowe
- place zabaw
- tereny rekreacyjne



SPORT

- boisko wielofunkcyjne
- aktywna rekreacja
- przestrzeń integracji mieszkańców



INFRASTRUKTURA

- nowa droga lokalna
- nowe miejsca postojowe
- poszerzenie ul. Granitowej



PROMENADA

- usługi w parterach
- miejsca spotkań
- tereny rekreacyjne
- zielona oś osiedla



OSIEDLE NOWY SMOLEC



USŁUGI KULTURY I REKREACJI

- centrum lokalnej aktywności
- wydarzenia społeczne
- przedszkole
- oferta dla rodzin

A-05 - KORZYŚCI DLA MIESZKAŃCÓW SMOLCA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

 SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



PLAN
ZABUDOWY

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

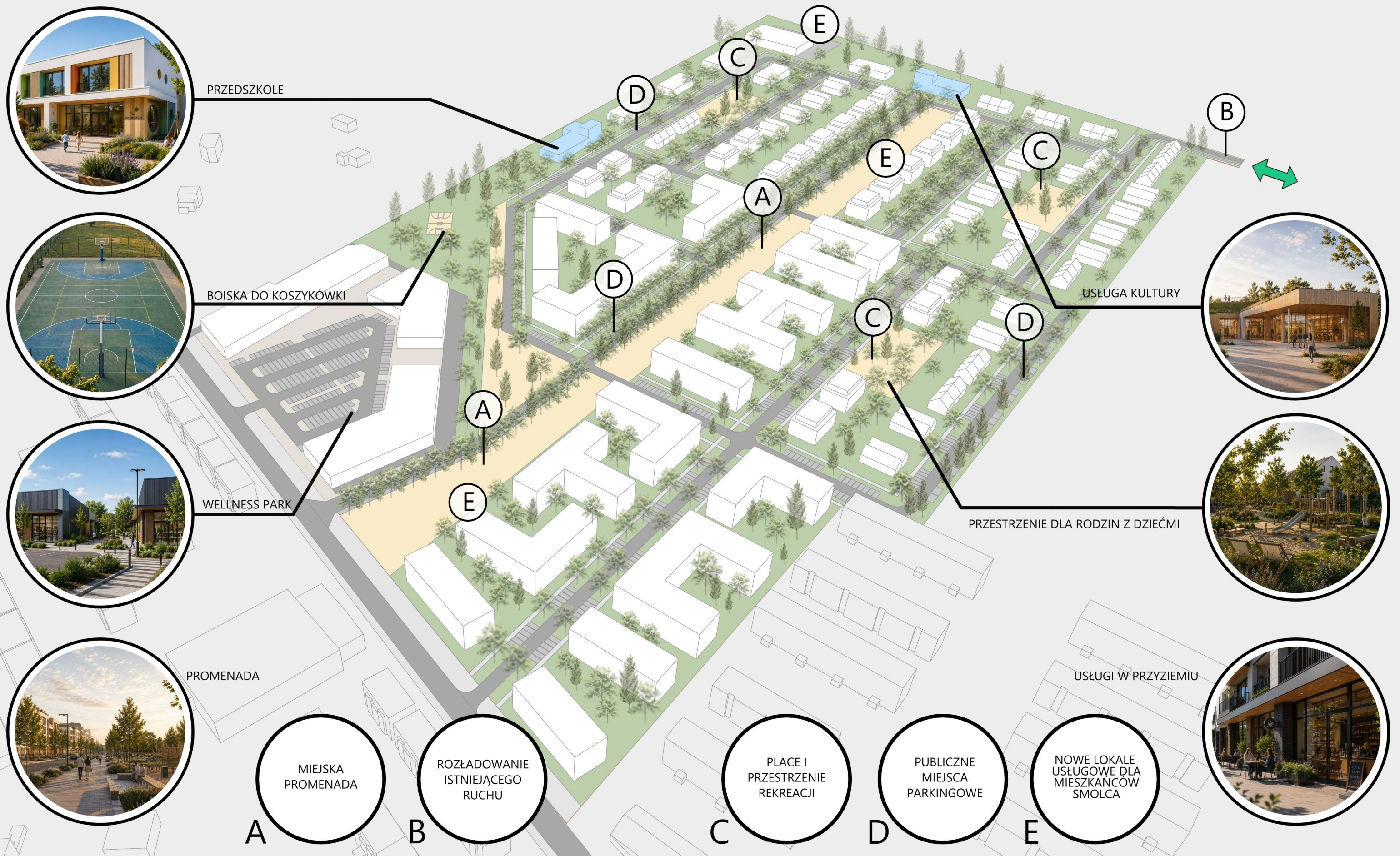
Zespół Projektowy

arch. IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek



A-06 - WIDOK 3D



World Finance Sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63
SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**
tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek
ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław
NIP: 51 40332420 REGON: 529957889
tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

Nazwa projektu
Adres
Inwestor
Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"
53-080 Smolec, ul. Granitowa
Nova Development Sp. z o.o.
maj 2026

Zespół Projektowy
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
mgr inż. arch. Marita Maćkowiak
mgr Magdalena Matejko
mgr inż. Piotr Łuszczek



1. ZABUDOWA WIELORODZINNA

2. WILLE MIEJSKIE

3. WILLE MIEJSKIE Z USŁUGAMI

4. ZABUDOWA BLIŹNIACZA

5. ZABUDOWA SZEREGOWA

RÓŻNORODNOŚĆ
FORM I FUNKCJI

A-07 - WIDOK 3D



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko
mgr inż. Piotr Łuszczek



A-08 - DOCELOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY



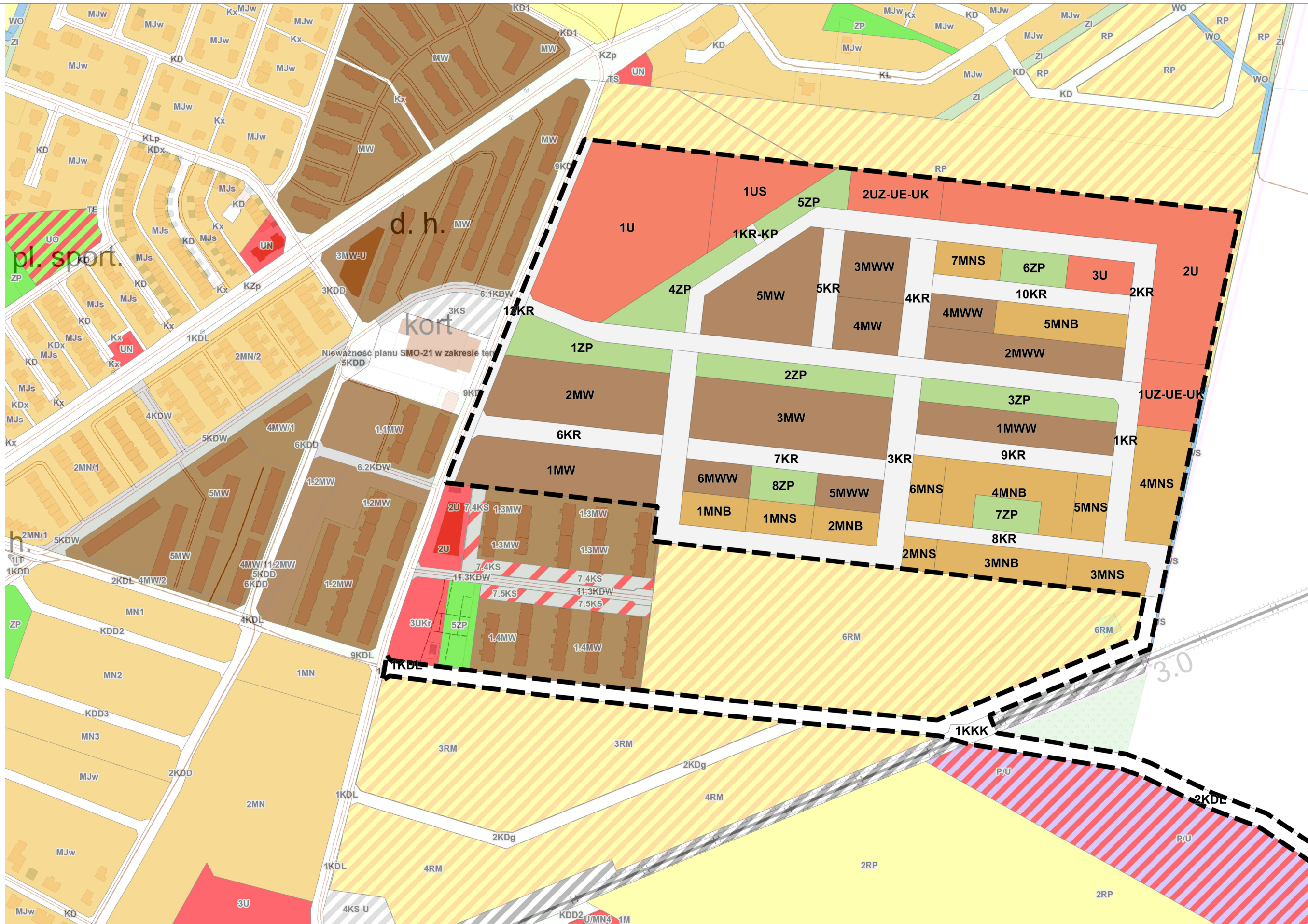
World Finance Sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63
SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



PLAN ZABUDOWY
PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek
ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław
NIP: 51 403 32 420 REGON: 529957889
tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

Nazwa projektu	KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"
Adres	53-080 Smolec, ul. Granitowa
Inwestor	Nova Development Sp. z o.o.
Data	maj 2026

Zespół Projektowy
arch IARP Katarzyna Podrygajło
mgr inż. arch. Marita Maćkowiak
mgr Magdalena Matejko
mgr inż. Piotr Łuszczek



A-09 - OBOWIAZUJĄCE MPZP



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

 **SUNDAYS** dla World Finance Sp. z o.o.
arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

arch IARP Katarzyna Podrygajło
mgr inż. arch. Marita Maćkowiak
mgr Magdalena Matejko
mgr inż. Piotr Łuszczek



LEGENDA RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- granicz obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- numery i symbole klas przeznaczenia terenu
- 1MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- U - teren usług
- UZ-UE-UK - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki
- KDL - teren drogi lokalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KRP - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- dominanta
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- obowiązująca ciągła linia zabudowy
- osłowa
- szpaler drzew
- istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 1,6 MPa
- strefa zieleni
- strefa komunikacji
- strefa ciągu pieszego lub rowerowego

OZNACZENIA GRANIC, TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- granicę powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska Wrocław-Strachowice
- strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu podwyższonego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 1,6 MPa
- strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż obszaru kolejowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- istniejąca stacja gazowa
- wymiar charakterystyczny odległości (w metrach)

A-10 - PROJEKT ZPI



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

 **SUNDAYS** dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

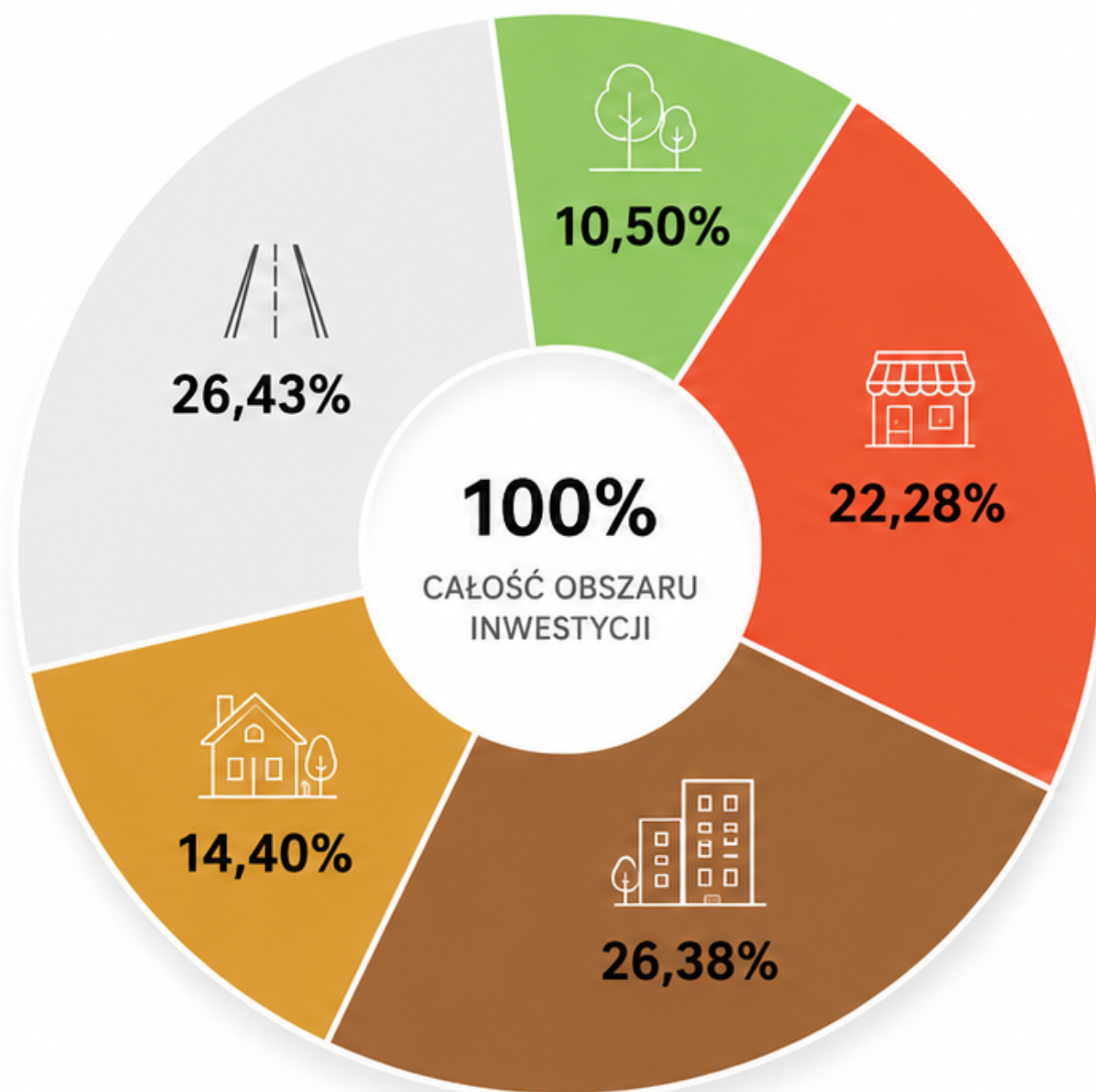
arch. IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek

BILANS STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ OBSZARU INWESTYCJI OSIEDLA "NOWY SMOLEC"



	ZP – tereny zieleni urządzonej	10,50%
	UZ-UE-UK / US / U – tereny usług	22,28%
	MWW / MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	26,38%
	MNS / MNB – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	14,40%
	KR-KP / KR – komunikacja	26,43%

A-11 - BILANS STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ OSIEDLA "NOWY SMOLEC"



WELLNESS PARK



PRZEDSZKOLE



LOKALE USŁUGOWE W PRZYZIEMIU



CENTRUM LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI

A-12 - INSPIRACJE - WIDOKI Z OSIEDLA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 51 403 32 420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

arch IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek



WILLE MIEJSKIE



PROMENADA



ZABUDOWA WIELORODZINNA



MIEJSCA REKREACJI

A-13 - INSPIRACJE - WIDOKI Z OSIEDLA



World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63

SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 51 40332420 REGON: 529957889

Nazwa projektu

Adres

Inwestor

Data

KONCEPCJA URBANISTYCZNA OSIEDLA "NOWY SMOLEC"

53-080 Smolec, ul. Granitowa

Nova Development Sp. z o.o.

maj 2026

Zespół Projektowy

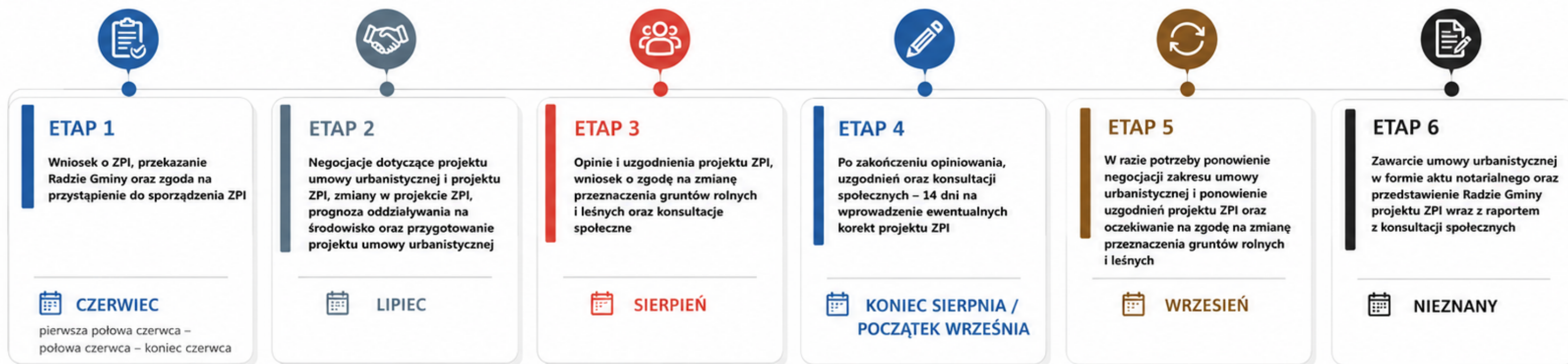
arch IARP Katarzyna Podrygajło

mgr inż. arch. Marita Maćkowiak

mgr Magdalena Matejko

mgr inż. Piotr Łuszczek

HARMONOGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH



MOMENT KLUCZOWY

31 SIERPNIA 2026 R. TRACI WAŻNOŚĆ STUDIUM GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

Warunek rozpoczęcia konsultacji społecznych spełniony przed 31 sierpnia 2026 r. pozwala na procedowanie ZPI w zgodności z nieobowiązującym Studium.

PODSTAWA PRAWNA:

art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu zmienionym art. 4 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

“ Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie [tj. 31 sierpnia 2026 r.], uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [tj. także ZPI] albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [tj. także ZPI] albo jego zmiany. ”

DECYZJA DOTYCZĄCA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH:

- pozytywna** – brak zmian projektowych
- częściowo negatywna** – możliwe zmiany projektowe i ponowienie czynności
- negatywna** – możliwy brak podstaw kontynuowania projektu ZPI