

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych w związku ze zmianami układu komunikacyjnego, na styku z obszarem planu.

W obszarze przylegającym do projektu planu zrealizowano już wiele budynków mieszkalnych oraz usługowych i utrzymanie w obszarze planu zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującym planem przestało mieć uzasadnienie. Dodatkowo procedurze planistycznej otrzymano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze. W rejonie przyległym do obszaru planu powstał również dodatkowy przystanek kolejowy dla wsi Smolec i Mokronos Górny, w związku z powyższym uzasadnione było stworzenie możliwości realizacji inwestycji, tak aby zakończyć zabudowę rejonu i stworzyć kompletną jednostkę osadniczą.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

- 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.
- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §10. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;
- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.
- 7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
  - 9) **potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu dopuszcza jednak się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też tereny do realizacji lokalnych celów publicznych;
  - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. Teren posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 23.11.2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2020r. do 17.02.2020r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 31.01.2020r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, w efekcie uwzględnienia części uwag niezbędnym stało się ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu; Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dla części A odbyło się w dn. od 29.07.2020r. do 18.08.2020r. W efekcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu znów wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione. W trakcie jednak procedury planistycznej ponowiono wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w sprawie udzielenia zgodny na zmianę terenów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i taką zgodę dla całego już obszaru planu otrzymano. W związku z powyższym możliwe stało się procedowanie uchwały w całościowym, pierwotnym jej kształcie. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu dla całego obszaru odbyło się w dn. od 08.10.2021r. do 29.10.2021r. W efekcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ..... wpłynęły uwagi, które .....
  - 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
  - 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.
2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został

uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
  - 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku zaplanowania efektywnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;
  - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od połączeń drogowych z miastem Wrocławiem, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego. Ponadto poprzez zaplanowanie struktur przestrzennych, w których możliwe jest usytuowanie zarówno miejsca zamieszkania, jak i miejsc pracy możliwe jest również minimalizowanie przemieszczania się ludności w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb materialnych i społecznych. Projekt planu przewiduje bowiem zarówno możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej, jak i usług; Teren znajduje się w pobliżu przystanku kolejowego, zapewniającego szybkie połączenia z Wrocławiem.
  - 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;
  - 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej;
4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 25 września 2018r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLV/572/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnego planu, a nie jego dezaktualizacją.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** W stosunku do obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem spowoduje wzrost należnych podatków do budżetu gminy, nie ma nowych inwestycji celu publicznego.