

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XII/103/25 z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Smolec w rejonie ulicy Trawowej**

Obecnie teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr LXXVII/955/24 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 marca 2024 r, poz. 1799 w którym tereny są przeznaczone tereny usług sportu i rekreacji, dróg wewnętrznych oraz zieleni urządzonej.

Na terenie objęty uchwałą znajdują się obiekty sportowe i rekreacyjne. Teren jest dobrze skomunikowany z Wrocławiem. Posiada dogodny dojazd komunikacyjny, teren jest w pełni uzbrojony: woda, kanalizacja, prąd, drogi są utwardzone.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru pozwoli na poprawne kształtowanie polityki przestrzennej i umożliwi ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość. W tym celu podtrzymuje się istniejące przeznaczenie a zmianie podlegają parametry kształtowania i zagospodarowania terenu w szczególności wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu został poddany procedurze formalnoprawnej zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3, określające w sposób szczegółowy funkcje terenu, zgodną z zasadami urbanistyki, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju: spełnione poprzez zapisy w Rozdziale 2. Uchwalenie planu umożliwi ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość ukierunkowaną na rozwój gminy zgodnie z założeniami polityki przestrzennej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia w Rozdziale 3 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, określone w celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym:

- a) gospodarowania wodami,
- b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- c) ochrony złóż kopalin,
- d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;

wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projekt planu nie wymaga wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismo nr WSI.410.422.2026.ER z dnia 10 sierpnia 2026 r. stwierdzeniem, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząco negatywnie oddziaływać na, w tym środowisko przyrodnicze.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie planu brak obszarów ochrony konserwatorskiej. Wymagania dotyczące ochrony zabudowy historycznej są opisane w uchwale w §9.
- 5) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731): wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni, poprzez określenie min. i max wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się wystąpienia natychmiastowych skutków finansowych obciążających budżet gminy, ponieważ układ komunikacyjny oraz uzbrojenie terenu obecnie są wystarczające.
- 7) Prawo własności: ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie są uwzględnione poprzez zapisy w §10 (lotnisko i ochrona radarowa).
- 9) Potrzeby interesu publicznego: elementy potrzeby interesu publicznego w planie nie występują.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: teren objęty projektem planu nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla planowanych inwestycji. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz spełnienie art. 54 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: warunek spełniony poprzez zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP dnia 18.04.2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Sporządzono wykaz wniosków i opublikowano w BIP. Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od r. dor. i możliwość składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. W dniu r. przeprowadzono dyskusję publiczną, na którą nikt nie przybył. Również umożliwiono wzięcie udziału w dyskusji publicznej w tym samym czasie w formie elektronicznej, za pomocą komunikacji elektronicznej, nikt nie był zainteresowany. Nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.
- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11.
- 14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie planu nie przewidziano.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: przystąpienie do opracowania planu w celu oprawy kształtowanie polityki przestrzennej i umożliwi ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość. Do projektu planu w procedurze składania wniosków wpłynęły i zostały rozpatrzone pozytywnie wnioski indywidualne. Opracowano analizę środowiskową oraz skutków ekonomicznych uchwalenia planu.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: tereny wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu projektu mpzp, oraz komunikacje wewnętrzne KR.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu projektu mpzp oraz komunikacje wewnętrzne.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: teren posiada dobry dostęp do sieci komunikacyjnej aglomeracji wrocławskiej, jest wystarczająco wyposażony w odpowiednie sieci infrastruktury technicznej.
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: nie dotyczy.

W planie nie ustalano:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazów kulturowych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: - ze względu na niewystępowanie tych zagadnień;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, uchwała nr.....

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała neutralny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika, iż gmina nie osiągnie przychodów bezpośrednich.

Wydatki są przewidywane, ale nie konieczne, ponieważ istniejące drogi i ich nawierzchnie oraz uzbrojenie terenu są wystarczające do realizacji ustaleń planu.