

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej, dopuszczono lokalizację zabudowy na granicy działki oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenie UO przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 1 uchwały,
    - b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w § 9, ust. 3 uchwały,
    - c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 9, ust. 4 uchwały,
    - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 9 uchwały,
    - e) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 14 ust. 3, pkt 3 uchwały;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej, która jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, oraz ustalenie dla nich wymogów w § 8, ust. 4, 5;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji na terenie UO przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 1 uchwały,
    - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 9 uchwały,
    - c) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, ust. 2 uchwały,
    - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 10, pkt 3 uchwały;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod usługi oświaty tereny zainwestowane, posiadające zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę wojewódzka oraz gminna, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- 7) prawo własności – poprzez: ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na potrzeby interesu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
    - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 24 stycznia 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 24.01.2017 r. do 14.02.2017r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej oraz o możliwości składania wniosków;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miejscowość Mokronos Górny jest wyposażona w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenu: UO - tereny usług oświaty, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym; uwzględniając wniosek złożony do planu miejscowego oraz zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego znajduje się środkowej części wsi Mokronos Górny, znajduje się we wschodniej części gminy Kąty Wrocławskie, graniczy z drogą wojewódzką nr 370 relacji Wrocław – Smolec;
  - obszar objęty ustaleniami planu zlokalizowany jest w gminie Kąty Wrocławskie i obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Mokronos Górny o łącznej powierzchni ok. 0,25 ha w granicach działki nr 64/2; działka graniczy z ulicą Wrocławską (droga wojewódzka); teren opracowania obejmuje grunty wyłączone z produkcji rolniczej, stanowiące zgodnie z ewidencją gruntów działkę budowlaną, zlokalizowany jest na terenach zainwestowanych i zabudowanych, w obrębie którego występuje jedynie i lokalnie roślinność urządzona, nie przedstawiająca istotnej wartości przyrodniczej; przez obszar opracowania nie przepływają ciek wodne, w tym brak jest również urządzeń melioracyjnych, położony jest poza zasięgiem wód powodziowych;
  - na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny uchwalony uchwałą Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003 r. Ustalenia nowego planu mają na celu umożliwienie realizacji usług oświaty na dotychczasowych terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług publicznych i komercyjnych, wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty wrocławskie.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) wprowadzenie usług oświaty na terenach zainwestowanych o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej, w sąsiedztwie istniejących terenów usług oświaty, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
  - 2) w planie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) w planie nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych utrudniających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Mokronos Górny, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Wieloletni Program Prac Planistycznych (WPPP), będący załącznikiem do uchwały Nr XLVIII/503/14 wskazał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny do zmiany.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej, głównym dochodem Gminy będzie dochód związany z podatkiem od nieruchomości.