**Uzasadnienie**

do uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Pogodnej w Mokronosie Górnym w gminie Kąty Wrocławskie

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr … /…/… Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia ……… 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w Kątach Wrocławskich.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie* przyjętej Uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., określającym politykę przestrzenną gminy, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w przeważającej części na *Terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej* oraz w niewielkim fragmencie na *Terenach o dominującej funkcji aktywności gospodarczej (produkcyjnej, usługowej, składowo-magazynowej*.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 126 poz. 2257).

Celem opracowania projektu planu miejscowego jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zgodzie z zapisami Studium.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 1,3 ha, położony jest we wsi Mokronos Górny, w rejonie ul. Pogodnej. Strukturę przestrzenną stanowi w większości niezagospodarowany, otwarty obszar oraz fragment ul. Pogodnej.

Układ komunikacyjny przedmiotowego obszaru opiera się na ulicy Pogodnej. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą miejscowości głównie w ciągach ulic.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W planie zabudowa mieszkaniowa wraz z przyjętymi dla niej parametrami i wskaźnikami została dopuszczona zgodnie z zapisami Studium. Wpisaniu nowych struktur zabudowy w kontekst otoczenia służą również pozostałe przyjęte ustalenia, m.in. wymagane powierzchnie działek budowlanych, parametry dotyczące kształtowania zabudowy, w tym intensywność zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych, wymiar pionowy budynków, a także przyjęte wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowanej.

Projekt planu został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że ………….. .

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach niezurbanizowanych, nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Projekt planu dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

W związku z powyższym, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w Studium oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W przedmiotowym planie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W części tekstowej planu zastosowano wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przedmiotowy obszar wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §9 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

* umieszczenie na stronie BIP Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Pogodnej w Mokronosie Górnym w gminie Kąty Wrocławskie,
* ….

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie konsultacji społecznych, wniesiono /nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi: − wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

|  |  |
| --- | --- |
| − | potrzeby zrównoważonego rozwoju; |
| − | walory architektoniczne i krajobrazowe; |
| − | wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; |
| − | wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; |
| − | wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; |
| − | walory ekonomiczne przestrzeni; |
| − | prawo własności; |
| − | potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; |
| − | potrzeby interesu publicznego; |
| − | potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; |
| − | zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; |
| − | zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; |
| − | potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; |
| − | potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego |

i środowiska.

Plan jest zgodny z wynikami analizy *„w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”,* przyjętej uchwałą Nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej Uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.