

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu zwiększenie możliwości zainwestowania we wsi Sadków, które jest uzasadnione rozwojem infrastruktury technicznej. Teren położony jest w bliskim sąsiedztwie terenów już zabudowanych, a także w niewielkiej odległości od szkoły podstawowej w Sadkowie. Obszar w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i takie też przeznaczenie zostało ustalone w planie.

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** - Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i 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 niepełnosprawnych;
  - 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; Wprowadzono również ustalenia wynikające z sąsiedztwa lotniska Wrocław Strachowice i obiektu radiolokacyjnego.
  - 9) **potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też tereny do realizacji lokalnych celów publicznych - występuje fragment drogi publicznej;

- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;
  - 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 27.06.2017r. 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 przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 19.04.2018r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 27.04.2018r. do 18.05.2018r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 11.05.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybył zainteresowany. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, wskutek uwzględnienia części uwag projekt planu został zmieniony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.07.2018r. do 27.07.2018r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 20.07.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. Po drugim wyłożeniu wpłynęły uwagi, z których uwagę dot. ustaleń w zakresie zasad scalenia i podziału została uwzględniona, wskutek czego plan będzie podlegał trzeciemu wyłożeniu do publicznego wglądu.
  - 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 §10 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 i Kątami Wrocławskimi, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego, w tym w szczególności przystanku kolejowego, znajdującego się w pobliżu.
- 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 ład 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. Obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków Gmina Kąty Wrocławskie (uchwała Nr XXXII/264/96 z dn. 16 grudnia 1996r. został uznany za nieaktualny i wymagający aktualizacji.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem nie wpływa znacząco na finanse gminy. Spowoduje jednak pewne obciążenia dla budżetu w postaci budowy drogi publicznej, niemniej jednak z uwagi na fakt, iż konieczność przedłużenia tej drogi wynika z sytuowania nowej zabudowy, to zgodnie z ustawą o drogach publicznych możliwe jest również obciążenie tymi kosztami inwestora, wnoszącego zabudowę.