

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiolkowej i Alei Róż

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 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 szerokości elewacji, 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 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 terenach MN i M przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w § 9, pkt. 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 9, pkt. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, pkt. 9 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 11 ust. 3, pkt 4 i § 12 ust. 3, pkt 5 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie wprowadza się ustaleń;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji na terenach MN i M przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, pkt. 9 uchwały,
 - c) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, pkt. 2 uchwały,
 - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 9, pkt. 10, lit. d uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są w dużej części zainwestowane oraz sąsiadują od wschodu i południa z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę wojewódzką oraz drogi gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjna, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć gazowa oraz sieć wodociągowa;

- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Zarząd Województwa Dolnośląskiego Zarządca Dróg Wojewódzkich, Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie,) umożliwiają dotychczasową działalność oraz wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
 - 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 – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi klasy dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikację zawarte w § 9 uchwały. Gmina jest obecnie w fazie wykonawczej sieci kanalizacyjnej dla wschodniego obszaru gminy. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* o treści (...) *przylączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych;
 - 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. 6 czerwca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 6.06.2017 r. do 27.06.2017r., 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 Alei Fiołkowej i Alei Róż 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 zatem pozyskiwanie wody do celów spożywczych za pomocą indywidualnych studni jest nieuzasadnione).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, ZI - teren zieleni izolacyjnej, KD-L - teren drogi lokalnej, KD-D - teren drogi dojazdowej, KDPI - teren ciągu pieszo-jezdnego, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych 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 Alei Fiołkowej i Alei Róż, 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 Alei Fiołkowej i Alei Róż, 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 północnej części wsi Mokronos Górny, która położona jest 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. 11,0 ha; od południa graniczy z ul. Topolową i ul. Wrocławską (droga wojewódzka), od zachodu z terenami rolnymi, od północnego zachodu z terenami kolejowymi, od północnego wschodu z terenami rolnymi, od wschodu z terenami mieszkaniowymi; teren opracowania obejmują grunty wyłączone z produkcji rolniczej, stanowiące zgodnie z ewidencją gruntów w działki budowlane z lokalnie występującą zielenią urządzoną i nieurządzoną w postaci małych grup zadrzewień i zieleni niskiej, towarzyszącą istniejącej zabudowie;
 - 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. oraz na niewielkiej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej, uchwalony uchwałą Nr XVII/240/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r. Ustalenia nowego planu mają na celu aktualizację zasięgów dróg i ciągów pieszo-jezdnych do obecnych granic własności.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Wrocławskiej;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o istniejące drogi gminne i ciągi pieszo-jezdne oraz drogę wojewódzką;

- 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Mokronos Górny, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych oraz wodociągowych.
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 Alei Fiołkowej i Alei Róż 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 XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości oraz wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych rozbudową komunalnej infrastruktury sieciowej. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej będącej w gestii Gminy.