UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie Nr ……. z dnia …… w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowice Namysłowskie i Smogorzów - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowice Namysłowskie i Smogorzów został sporządzony na podstawie uchwały Nr XII/145/12 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowice Namysłowskie i Smogorzów. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów (uchwalonego uchwałą Nr 95/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 24 czerwca 2019 r.).

Głównym celem zmiany planu jest wprowadzenie zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu wybranych terenów we wsi Pawłowice Namysłowskie i Smogorzów, w tym przede wszystkim wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca 2016 r. do 22 lipca 2016 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi (jedna została uwzględniona i dwie nieuwzględnione).

Plan został uchwalony uchwałą Nr 603/VII/17 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 26 stycznia 2017 r. i unieważniony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego IN.I.743.11.2017.KB z dnia 3 marca 2017 r. Po wprowadzeniu korekt wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego plan został ponownie przekazany do uzgodnień i opiniowania oraz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 17 listopada 2021 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 4 uwagi, jedna nie została uwzględniona, a trzy uwzględniona. Projekt planu został skorygowany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 marca 2022 r. do 1 kwietnia 2022 r. Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły/nie wypłynęły uwagi.

1. **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalowice realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:**

- **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokość zabudowy i geometrii dachu;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tradycyjnej regionu i zabudowy znajdującej się na terenie;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochrona akustyczną, wskazanie gruntów do zalesienia, zachowanie istniejących cieków wodnych, wskazanie granic korytarza ekologicznego doliny rzeki Widawy; na obszarze wsi Pawłowice Namysłowskie grunty klasy I-III występują na dz. nr 110/21, 110/34 (teren P.1US), dz. nr 24, 29/1, 29/2, 28/2, 28/5, 28/6 (teren P.3MN), dz. nr 108/2, 108/4 (teren P.5MN), część dz. nr 20/1 (teren P.1MN) - nie wymagają one zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały już przeznaczone na cele nierolnicze w planie obowiązującym (uchwała Nr XXIII/351/01 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 16 stycznia 2001 r.) i były objęte zgodą na wyłączenie z produkcji rolniczej Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.051/602-298/2000 z dnia 13 listopada 2000 r.; natomiast część dz. nr 20/1 (teren P.1MN) nie była przeznaczona na cele nierolnicze w planie obowiązującym, ale zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ponieważ spełniają łącznie następujące warunki: znajdują się w obszarze zwartej zabudowy wsi Pawłowice Namysłowskie, położona jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej (dz. nr 20/2), położona jest w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (droga powiatowa oznaczona symbolem P.1KDZ), jej powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części (wydzielenie gruntu klasy PsIII, nie przeznaczone w planie obowiązującym na cele nierolnicze ma powierzchnię 833 m^2).

   Na obszarze wsi Smogorzów grunty klasy I-III występują na dz. nr 293 (teren S.32MN) i na dz. nr 294, 296/2, 296/3, 297 (teren S.31MN) - nie wymagają one zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały już przeznaczone na cele nierolnicze w planie obowiązującym (uchwała Nr XXIII/351/01 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 16 stycznia 2001 r.) i były objęte zgodą na wyłączenie z produkcji rolniczej Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.051/602-298/2000 z dnia 13 listopada 2000 r.; natomiast dz. nr 273 (teren S.3MNU) oraz dz. nr 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7 (terem S.4MN) nie były przeznaczone na cele nierolnicze w planie obowiązującym, ale zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ponieważ spełniają łącznie następujące warunki: znajdują się w obszarze zwartej zabudowy wsi Smogorzów, położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej (dla dz. nr 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7 to dz. nr 10/8, dla dz. nr 273 to działki nr 247, 272/1, 279), położona jest w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi

publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (droga gminna - ul. Łąkowa - oznaczona symbolem S.6KDD i droga powiatowa -ul. Główna- oznaczona symbolem S.2KDZ), jej powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części (wydzielenie gruntu klasy ŁIII na dz. nr 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7 ma powierzchnię 1470 m^2, a wydzielenie gruntu klasy B-RIIIb na dz. nr 273 ma powierzchnię 1200 m^2, w sumie 2670 m^2).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, określenie obiektów objętych ochrona konserwatorską, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych obiektów oraz określenie strefy ochrony konserwatorskiej, określenie przedmiotu jej ochrony, określenie obowiązujących zakazów i nakazów w tej strefie; określenie granic zabytków archeologicznych; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak na obszarze opracowania;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie planów właściciela, wprowadzenie nowej funkcji oraz ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój terenu;
7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wyznaczenie granicy terenu zamkniętego oraz granicy strefy ochronnej od składu środków bojowych;
9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miejskim);
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z sieci wodociągowej.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 6 wniosków od osób fizycznych, 4 zostały uwzględnione, a 2 nieuwzględnione, ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi (jedna została uwzględniona i dwie nieuwzględnione).

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania wsi. Są to obszary dobrze skomunikowane i posiadające możliwość pełnego uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja nowych terenów umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

2. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr XXIX/391/14 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 2 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Namysłów)**

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów (Nr 95/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 24 czerwca 2019 r.), które zgodnie z ww. analizą zachowuje aktualność w całości.

Dla obszaru obowiązuje plan miejscowy z 2001 roku (Uchwała Nr XXIII/351/01 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 16 stycznia 2001 r.), zgodnie z ww. analizą, należy rozważyć zmianę planów obejmujących teren wiejski gminy uchwalonych w 2001 r. Plany te w części nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymagają aktualizacji pod kątem dostosowania ich treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu może spowodować obciążenie finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych z wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych, w szczególności poszerzenia istniejących dróg dojazdowych i budową nowych.

Na terenie objętym projektem planu gmina nie posiada własnych gruntów, które mogłaby sprzedać i które mogłyby stanowić dochód gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalowice uważa się za uzasadnione.