

Uzasadnienie
do uchwały nr
RDY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Bukowie Śląskiej i Woskowicach Małych

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Bukowie Śląskiej i Woskowicach Małych celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, zwana dalej projektem planu miejscowego, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 51/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Bukowie Śląskiej i Woskowicach.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy. Zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co wynika z braku potrzeby ich ustalania dla terenów położonych w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego. Nie określa także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni w granicach projektu planu. Ponadto nie wprowadza ustaleń dla zakresu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na ich brak.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, wykonany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego w zakresie niedotyczącym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów przyjętego uchwałą Nr 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 maja 2024 r., zwanego dalej Studium. Ustalenia projektu planu w powołanym zakresie nie naruszają ustaleń Studium. Wskazać należy, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich strefy ochronne są lokalizowane w projekcie planu miejscowego bez konieczności

stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy

Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegających na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje m.in. kwestii odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Określono również zasady gospodarowania odpadami;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zostało spełnione;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostanie spełnione poprzez przekazanie projektu planu właściwym organom wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa do uzgodnień;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez dobór wskaźników zagospodarowania terenu z poszanowaniem zasobów środowiska naturalnego oraz ustalenie ograniczeń, które zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonych inwestycji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie budowy nowych oraz rozbudowy i przebudowy sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepłą oraz prowadzenia gospodarki odpadami. Ponadto nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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. W odpowiedzi na zamieszczone w dniu 29.11.2024 r. w Biuletynie Informacji Publicznej i tablicach ogłoszeń ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Natomiast 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 §13 pkt 6 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę, w pkt 7 dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych oraz w pkt 8 dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa. 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.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana. Poddana zostanie także publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, 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 – nie zostało spełnione ze względu na charakter opracowania;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie zostało spełnione ze względu iż ustalenia planu nie wprowadzają zabudowy mieszkaniowej na obszarze opracowania;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie zostało spełnione ze względu na charakter opracowania;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – nie zostało spełnione ze względu na charakter opracowania.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów została przyjęta uchwałą nr 1130/VIII/24 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 29 lutego 2024 r. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Bukowie Śląskiej i Woskowicach Małych w dniu 29.11.2024 r. poprzez ogłoszenie zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego, określając nieprzekraczalny termin na składanie wniosków do 31.12.2024 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”. Otrzymano także wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski oraz ustalenia obowiązującego studium przygotowany został projekt planu miejscowego oraz wymagane prawem prognozy.

Kolejnym krokiem było wystąpienie o opinie i uzgodnienie projektu planu do właściwych instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Obszar planu miejscowego znajduje się we wschodniej części gminy Namysłów, ograniczony od południa granicami gminy Domaszowice. W granicach planu miejscowego zlokalizowane są głównie tereny rolne.

Przyjęte w jego ramach ustalenia stanowią wypełnienie wniosku inwestora w tym obszarze. Projekt ustala przeznaczenie pod następujące tereny: drogi zbiorczej – **KDZ**, komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**, rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**, teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**, teren lasu – **L**.

Celem planu jest wskazanie terenów, na których zakazuje się zabudowy budynkami o funkcji mieszkalnej oraz budynkami o funkcji mieszanej w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), w związku z planowaną lokalizacją elektrowni wiatrowej w gminie Domaszowice.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu miejscowego może powodować obciążenia finansowe związane z celami publicznymi – wykupieniem nieruchomości do realizacji tych inwestycji czy kosztami budowy infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego przewiduje się wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz inne dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym z tytułu opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości czy z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne przedstawia prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.