

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie Nr z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Głuszyna - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Głuszyna została sporządzona na podstawie uchwały Nr 116/IX/25 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Głuszyna. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów (uchwalonego uchwałą 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 maja 2024 r.).

Dla obszaru opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuszyna i Brzezinka uchwalona uchwałą Nr 477/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 30 grudnia 2021 r.

Celem zmiany planu jest:

- załącznik nr 1 (dz. nr 736) – teren 1UH-UL-P – zmiana przeznaczenie z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (G.33MN) i terenu rolniczego (G.9R) na funkcje usługowo-produkcyjne,
- załącznik nr 2 (dz. nr 440/16, 440/17) – teren 1MW - skorygowanie błędu w planie obowiązującym polegającego na braku w uchwale ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem G.1MW,
- załącznik nr 3 (dz. nr 421, 422) – teren 2UH-UL-P – zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego (oznaczonego w planie obowiązującym symbolem G.7R) na teren usługowo-produkcyjny.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie

wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od r. do r. W trakcie konsultacji wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Głuszyna 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz tradycji regionu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określono - nie występują na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowskiej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie m.in. 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 zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz planów właścicieli nieruchomości, ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także umożliwienie dalszego zrównoważonego rozwoju miasta;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie określa się;
- 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;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze nie istnieją ani nie przewiduje się lokalizacji instalacji i urządzeń mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie przeznaczają się na cele nierolnicze gruntów chronione klas I-III (nie występują na obszarze opracowania).

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

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej dotyczący przeznaczenie działek nr 421, 422 pod zabudowę usługowo-produkcyjną – wniosek został uwzględniony. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

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

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania. Planowana jest ona na terenach dobrze skomunikowanych i posiadających możliwość 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 1130/VIII/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Namysłów)

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów (uchwalone uchwałą nr 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 maja 2024 r.) – nie było ono objęte ww. analizą.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuszyna i Brzezinka uchwalona uchwałą Nr 477/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 30 grudnia 2021 r. zgodnie z ww. analizą jest aktualna, jednak zmiana jego wybranych ustaleń powinna pozwolić na szybsze, zrównoważone zagospodarowanie tego obszaru, zgodnie z intencjami gminy i właścicielami nieruchomości.

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

Uchwalenie planu nie spowoduje obciążeń finansowych dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Głuszyna uważa się za uzasadnione.