

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie Nr z dnia2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczów - 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.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczów został sporządzony na podstawie uchwały nr 582/VIII/22 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczów. Plan został uchwalony po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Namysłów (uchwalonego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia r.).

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki, Przeczów, Krasowice uchwalony uchwałą Nr XXIII/346/01 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 16 stycznia 2001 r.

Głównym celem uchwalenia planu jest wprowadzenie zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu wybranych terenów we wsi Przeczów, w tym wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji; zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; granic i sposobów zagospodarowania 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 terenu – 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczów 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza; wskazanie terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”; projekt planu uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia ha gruntów klasy III na cele nierolnicze;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, określenie obiektów objętych ochroną konserwatorską, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych obiektów oraz 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 ze szczególnymi potrzebami: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie wymagań określonych w przepisach odrębnych, 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, ustalenie odpowiednich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz umożliwienie dalszego zrównoważonego rozwoju wsi;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów nieruchomości oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem 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 – 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 oraz udziału w dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 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 – na obszarze istnieje możliwość zapewnienia wody z istniejącej sieci wodociągowej.

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

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

- **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 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)

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki, Przeczów, Krasowice uchwalony uchwałą Nr XXIII/346/01 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 16 stycznia 2001 r. – zgodnie z ww. analizą nie jest on aktualny.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczów uważa się za uzasadnione.