

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie Nr z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów - 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 miasta Namysłów został sporządzony na podstawie uchwały Nr 1156/VIII/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów. 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 objętego planem obowiązuje miejscowy plan przestrzennego miasta Namysłów, uchwalony uchwałą nr 384/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 11 lutego 2021 r., uchwałą nr 426/VIII/21 z dnia 27 maja 2021 r. i uchwałą nr 453/VIII/21 z dnia 2 listopada 2021 r. oraz zmiany uchwalone uchwałami nr 1107/VIII/24 z dnia 25 stycznia 2024 r. oraz nr 634/VIII/22 z dnia 30 czerwca 2022 r.

Sporządzenie niniejszego planu polega na wprowadzeniu zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów, w związku ze złożonymi wnioskami oraz aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy (głównie zmiany punktowe, dotyczące różnych terenów na obszarze miasta, polegające na wprowadzeniu niewielkich korekt w stosunku do ustaleń obowiązującego planu), a także na aktualizacji projektowanego przebiegu obwodnicy Namysłowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 451.

W planie nie określa się: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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, przy czym:

- w uzgodnieniu Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu (decyzja Nr 44/RPP/M-827/2025) postawiono warunek rozszerzenia nakazu dot. „uwzględnienia ryzyka powodzi”, zgodnie ze wskazaniem sformułowanymi w uzasadnieniu (warunek spełniono poprzez dodanie, dla terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nakazu stosowania rozwiązań projektowych z uwzględnieniem możliwości zalania obiektów budowlanych wodami powodziowymi oraz uszkodzenia na skutek powodzi i parcia gruntu),

- w uzgodnieniu Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego (pismo DOP-WUPM.481.1089.2025.2.JP) wniesiono o skorygowanie zasięgu i przebiegu „sąsiedztwa linii kolejowej” oraz skorygowanie linii zabudowy na wybranych terenach (skorygowano zarówno przebieg granicy „sąsiedztwa linii kolejowej” uwzględniając zmianę linii rozgraniczających teren kolejowy wynikającą z decyzji Wojewody Opolskiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej jak i linii zabudowy na wskazanych terenach),
- w uzgodnieniu Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad (postanowienie OOP.Z-3.438.25.2024.2.AG) wniesiono o ograniczenie liczby włączeń do drogi krajowej w rejonie dróg 2.11KDD i 2.12KR (wprowadzono korekty polegające na likwidacji skrzyżowania ul. Słonecznikowej oznaczonej symbolem 11KDD z drogą krajową nr 39).

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od r. do r. W trakcie konsultacji wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów 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 i obowiązujących 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 i obowiązujących 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; wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanie ograniczeń wynikających z przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV, wskazanie stref ochrony sanitarnej cmentarza, wskazanie ograniczeń wynikających z położenia w na obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez wskazanie obiektów oraz obszarów wpisanych do rejestru zabytków, określenie obiektów objętych ochroną konserwatorską, zabytków archeologicznych, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych obiektów; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej (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 uzdrowiskowej, 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 – w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz na wybranych terenach tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 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.

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

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wpłynęły 33 wnioski. Dotyczyły one przede wszystkim wprowadzenia korekt we wskaźnikach zagospodarowania terenów określonych w planie obowiązującym. Wnioski te zostały w większości uwzględnione, o ile nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów. 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 uwzględni 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.

Obowiązujący plan miejscowy uchwalony uchwałą nr 384/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 11 lutego 2021 r., uchwałą nr 426/VIII/21 z dnia 27 maja 2021 r. i uchwałą nr 453/VIII/21 z dnia 2 listopada 2021 r. oraz zmieniony uchwałami nr 1107/VIII/24 z dnia 25 stycznia 2024 r. oraz nr 634/VIII/22 z dnia 30 czerwca 2022 r. zgodnie z ww. analizą jest aktualny, 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 może spowodować obciążenie finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym projektem planu gmina posiada grunty, które mogą być przedmiotem sprzedaży i które mogą stanowić dochód gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów uważa się za uzasadnione.