

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) oraz uchwałą nr 50/IX/24 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie Rada Miejska w Namysławie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów, uchwalonego uchwałą nr 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 27 maja 2024 r., zwaną dalej planem.
2. Część graficzna, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie, nachylone pod takim samym kątem, główne połacie dachowe;
- 2) karcie terenu – należy przez to rozumieć tabelę zawierającą ustalenia dla terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,

- b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) galerie, ganki, werandy mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 4) stawce procentowej – należy przez to rozumieć podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem.

§ 3.

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej.

§ 4.

Plan nie określa:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

- 1. Przepisy szczegółowe określające przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów, przedstawiono w postaci kart terenów w rozdziale 2.
- 2. W kartach terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się zagadnień, które nie dotyczą tych terenów.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe – karty terenów

§ 6.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie
1. SYMBOL: 1RZM
2. PRZEZNACZENIE: teren zabudowy zagrodowej.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: 1) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje zachowanie historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, charakterystycznej zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy; 2) dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie bryły, gabarytów, geometrii, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu oraz rozmieszczenia okien i drzwi zewnętrznych; 3) w strefie obserwacji archeologicznej ochronie podlegają zabytki archeologiczne; 4) sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU: 1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimalna: 0,01, b) maksymalna: 1,0; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) w strefie ochrony konserwatorskiej: 12 m, b) poza strefą ochrony konserwatorskiej: - budynki: 12 m, - budowle rolnicze: 20 m, - pozostałe budowle: 12 m; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) geometria dachu: a) w strefie ochrony konserwatorskiej: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°, b) poza strefą ochrony konserwatorskiej: dowolna; 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: 2 na 1 lokal mieszkalny, urządzone w ramach działki budowlanej.
6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości): 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m; 2) minimalna powierzchnia działek: 600 m ² ; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją do 20°; 4) parametry działek, o których mowa w pkt 1 -3, nie są wymagane dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
7. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: 1) warunki powiązań z układem zewnętrznym: a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg, b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej; 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 3) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego; 6) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

§ 7.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie
1. SYMBOL:

1RZP-RZW
2. PRZEZNACZENIE: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolniczej.
3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:
1) w strefie obserwacji archeologicznej ochronie podlegają zabytki archeologiczne; 2) sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimalna: 0,01, b) maksymalna: 1,0; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynki: 12 m, b) budowle rolnicze: 33 m, c) pozostałe budowle: 12 m; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) geometria dachu: dowolna; 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: 5, w tym 1 przeznaczony na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, urządzone w ramach działki budowlanej.
5. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m; 2) minimalna powierzchnia działek: 600 m ² ; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją do 20°; 4) parametry działek, o których mowa w pkt 1 -3, nie są wymagane dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
1) warunki powiązań z układem zewnętrznym: a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg, b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej; 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 3) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego; 6) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

§ 8.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Śląskie	
1. SYMBOL:	1KDD
2. PRZEZNACZENIE:	teren drogi dojazdowej.
3. SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. STAWKA PROCENTOWA:	30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.