

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 w związku z uchwałą nr 108/IX/24 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie 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 Wielkie, 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 graficzną planu, zwaną dalej rysunkiem planu, stanowi:
 - 1) rysunek planu nr 1 (załącznik nr 1 do uchwały);
 - 2) rysunek planu nr 2 (załącznik nr 2 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 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, przeciwległe, nachylone pod takim samym kątem i tworzące kalenicę główne połączenie dachowe; za dach dwuspadowy uznaje się także układ takich dachów;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) karcie terenu – należy przez to rozumieć tabelę zawierającą ustalenia dla terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna ściany zewnętrznej budynku;
- 5) 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;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wraz z numeracją wyróżniającą ją spośród innych terenów.

§ 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.

§ 4.

1. Przepisy szczegółowe, w tym przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, przedstawiono w postaci kart terenów w rozdziale 2.

2. W kartach terenów nie określa się zagadnień, które nie dotyczą tych terenów.

§ 5.

W planie nie określa:

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

§ 6.

Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego;
- 4) zakaz realizacji usług związanych z naprawą i obsługą pojazdów, myjni samochodowych, stacji paliw, o ile w kartach terenów nie określono inaczej.

§ 7.

Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy;
- 3) budynki usług handlu, usług rzemieślniczych: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1;
- 4) budynki usług gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;
- 5) budynki usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;
- 6) budynki przemysłowe, budynki składowe i magazynowe: 1 na każde 200 m² powierzchni użytkowej lub 1 na każdych 5 zatrudnionych;
- 7) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;
- 8) miejsca do parkowania powinny być urządzone w ramach działki budowlanej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe – karty terenu

§ 8.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie	
1. SYMBOL:	1MN-U
2. PRZEZNACZENIE:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
	1) usług handlu hurtowego;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego; 3) usług edukacji; 4) usług kultu religijnego; 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU: 1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimalna: 0,01, b) maksymalna: 0,8, 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5; 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji oraz dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszcza się dach płaski.
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: 20 m; 2) minimalna powierzchnia działek: 600 m ² ; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 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) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały; 3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: a) przez sieć dróg, b) przez systemy infrastruktury technicznej; 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego; 8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. STAWKA PROCENTOWA: 15%.

§ 9.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie	
1. SYMBOL:	1U
2. PRZEZNACZENIE:	teren usług, z wykluczeniem: 1) usług handlu wielkopowierzchniowego; 2) usług edukacji; 3) usług kultu religijnego; 4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. 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: 0,2; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6; 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
6) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45° lub płaski;
7) dopuszcza się usługi związane z naprawą i obsługą pojazdów, myjni samochodowe, stacje paliw.
4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
2) minimalna powierzchnia działek: 600 m ² ;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;
4) parametry działek, o których mowa w pkt 1-3, nie są wymagane dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
5. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: <ol style="list-style-type: none"> a) przez sieć dróg, b) przez systemy infrastruktury technicznej;
4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
10) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. STAWKA PROCENTOWA: 15%.

§ 10.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie	
1. SYMBOL:	
1U-P	2U-P
2. PRZEZNACZENIE: teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) usług handlu wielkopowierzchniowego; 2) usług edukacji; 3) usług kultu religijnego; 4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego; 5) elektrowni wiatrowej; 6) przemysłu portowego. 	
3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
1) nadziemna intensywność zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna: 0,01, b) maksymalna: 1,0, 	
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;	
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;	
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;	
5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;	
6) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45° lub płaski.	
4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):	
1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;	
2) minimalna powierzchnia działek: 600 m ² ;	
3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;	
4) parametry działek, o których mowa w pkt 1-3, nie są wymagane dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	
5. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	
2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;	
3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: <ol style="list-style-type: none"> a) przez sieć dróg, 	

b) przez systemy infrastruktury technicznej;
4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
10) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. STAWKA PROCENTOWA: 15%.

§ 11.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie		
1. SYMBOL:		
1KDD	2KDD	3KDD
2. PRZEZNACZENIE: teren drogi dojazdowej.		
3. SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: zgodnie z rysunkiem planu.		
4. STAWKA PROCENTOWA: 15%.		

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 13.

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