

**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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1;
- 4) budynki usług gastronomii: 1 na każde 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;
- 6) budynki przemysłowe, budynki składowe i magazynowe: 1 na każde 200 m<sup>2</sup> 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	
<b>1. SYMBOL:</b>	<b>1MN-U</b>
<b>2. PRZEZNACZENIE:</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
	1) usług handlu hurtowego;

<ul style="list-style-type: none"> <li>2) usług handlu wielkopowierzchniowego;</li> <li>3) usług edukacji;</li> <li>4) usług kultu religijnego;</li> <li>5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.</li> </ul>
<b>3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:</b>
ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
<b>4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) nadziemna intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minimalna: 0,01,</li> <li>b) maksymalna: 0,8,</li> </ul> </li> <li>2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;</li> <li>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>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.</li> </ul>
<b>5. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działek: 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;</li> <li>4) parametry działek, o których mowa w pkt 1-3, nie są wymagane dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</li> </ul>
<b>6. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</li> <li>2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;</li> <li>3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) przez sieć dróg,</li> <li>b) przez systemy infrastruktury technicznej;</li> </ul> </li> <li>4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;</li> <li>5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;</li> <li>6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;</li> <li>8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>9) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>10) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>
<b>7. STAWKA PROCENTOWA:</b> 15%.

## § 9.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie	
<b>1. SYMBOL:</b>	<b>1U</b>
<b>2. PRZEZNACZENIE:</b>	teren usług, z wykluczeniem:
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) usług handlu wielkopowierzchniowego;</li> <li>2) usług edukacji;</li> <li>3) usług kultu religijnego;</li> <li>4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.</li> </ul>	
<b>3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) nadziemna intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minimalna: 0,01,</li> <li>b) maksymalna: 1,0,</li> </ul> </li> <li>2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;</li> <li>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;</li> </ul>	

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.
<b>4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):</b>
1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
2) minimalna powierzchnia działek: 600 m <sup>2</sup> ;
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.
<b>5. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</b>
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"> <li>a) przez sieć dróg,</li> <li>b) przez systemy infrastruktury technicznej;</li> </ol>
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.
<b>6. STAWKA PROCENTOWA:</b> 15%.

## § 10.

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie	
<b>1. SYMBOL:</b>	
<b>1U-P</b>	<b>2U-P</b>
<b>2. PRZEZNACZENIE:</b> teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) usług handlu wielkopowierzchniowego;</li> <li>2) usług edukacji;</li> <li>3) usług kultu religijnego;</li> <li>4) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;</li> <li>5) elektrowni wiatrowej;</li> <li>6) przemysłu portowego.</li> </ol>	
<b>3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRY, WSKAŹNIKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:</b>	
1) nadziemna intensywność zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimalna: 0,01,</li> <li>b) maksymalna: 1,0,</li> </ol>	
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.	
<b>4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):</b>	
1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;	
2) minimalna powierzchnia działek: 600 m <sup>2</sup> ;	
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.	
<b>5. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</b>	
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"> <li>a) przez sieć dróg,</li> </ol>	

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 ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
9) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>6. STAWKA PROCENTOWA:</b> 15%.

§ 11.

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