

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 2026 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z 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 Namysłowie 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 Namysłowie 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 Namysłowie 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. Ilekroć 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 połacie 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 każdym 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 każdym 5 zatrudnionych;
- 6) budynki przemysłowe, budynki składowe i magazynowe: 1 na każde 200 m² powierzchni użytkowej lub 1 na każdym 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, myjnie 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: 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:
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: 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:
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 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.
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 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

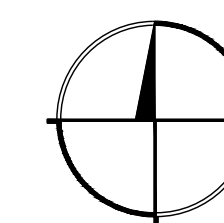
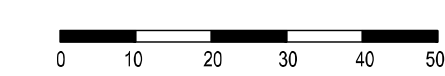
Przewodniczący Rady

Bartosz Medyk

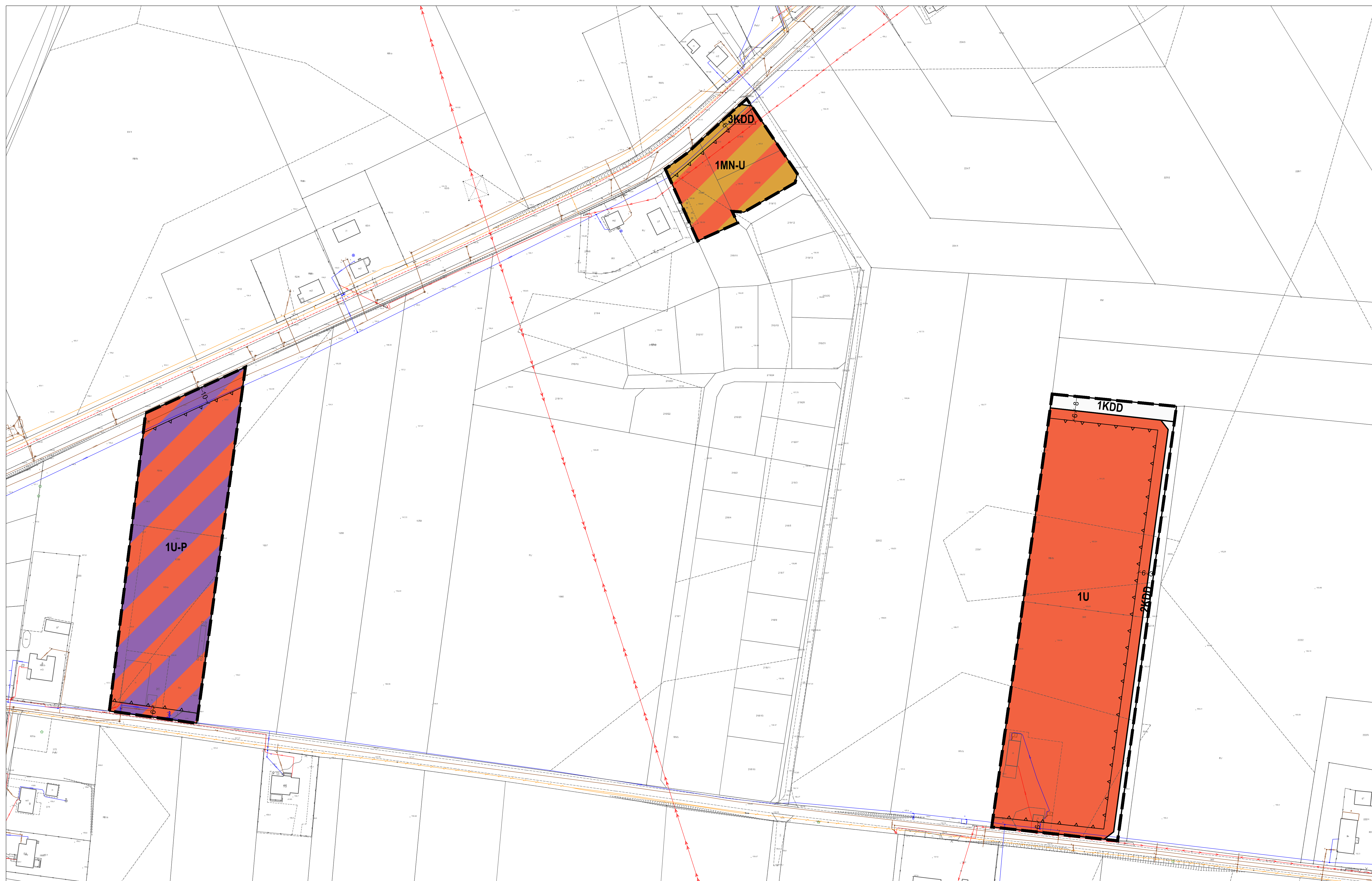
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie

Rysunek planu nr 1

skala 1:1000



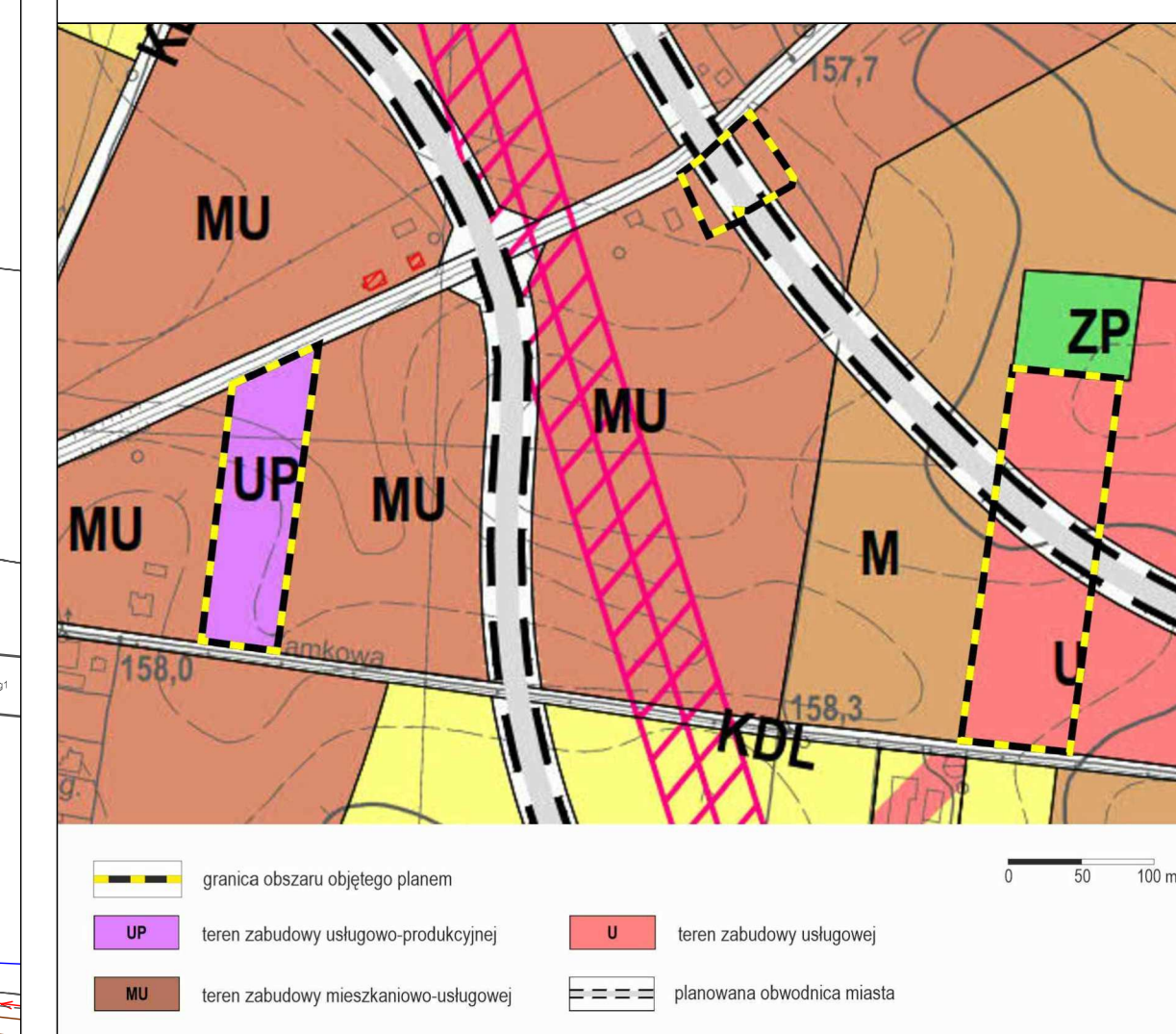
układ współrzędnych PC-2000
Wzrost i odległość od punktu geodezyjnego w skali 1:1000
Powszechny Geodezyjny System Współrzędnych Kartyjskich w
Polsce



Legenda

- granicza obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U teren usług
- 1U-P teren usług lub produkcji
- KDD teren drogi dojazdowej

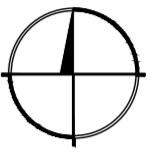
Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów (uchwała nr 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 maja 2024 r.)



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie

Rysunek planu nr 2

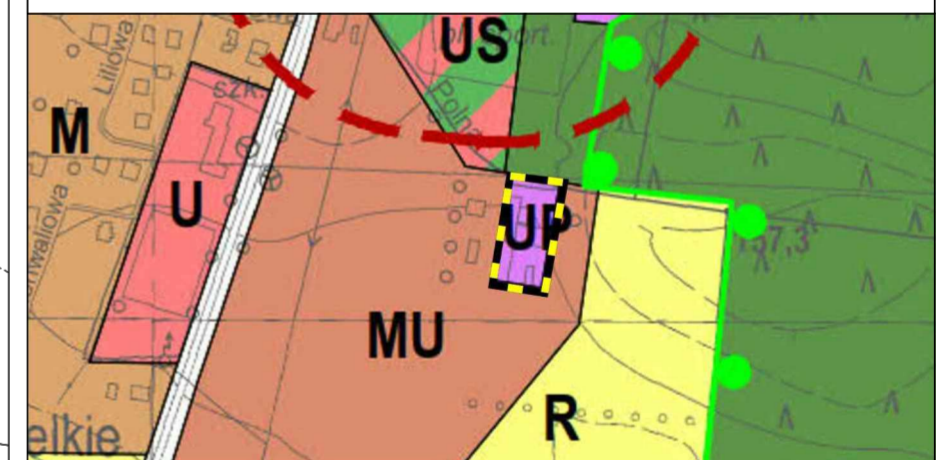
skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 m
układ współrzędnych PL-2000
Materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i
Kartograficznej w Namysłowie



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P teren usług lub produkcji

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów
(uchwała nr 18/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 maja 2024 r.)



- granica obszaru objętego planem
- UP teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Namysłowie

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Namysłowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno-privatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Namysłowie
z dnia 2026 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie została sporządzona na podstawie uchwały Nr 108/IX/24 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie. 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 opracowania obowiązuje zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów uchwalona uchwałą Nr XXV/308/14 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 marca 2014 r.

Celem zmiany planu jest:

- załącznik nr 1 (dz. nr 219/7, 219/8, 219/9) – teren 1MN-U – zmiana wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

- załącznik nr 1 (dz. nr 1056) – zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren usług lub produkcji (teren 1U-P),

- załącznik nr 1 (dz. nr 391) – zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług (1U),

- załącznik nr 2 (dz. nr 174/4, 174/8,) – zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren usług lub produkcji (teren 2U-P).

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 15 grudnia 2025 r. do 23 stycznia 2026 r. W trakcie konsultacji nie wpłynęły uwagi.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych 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 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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określono - 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 – nie określa się;

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;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze nie istnieją ani nie przewiduje się lokalizacji instalacji i urządzeń mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie zmienia się przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze, tereny objęte zmianą planu były przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym.

- zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie konsultacji społecznych 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 uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja nowych terenów umożliwi 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.

Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów uchwalona uchwałą Nr XXV/308/14 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 marca 2014 r. zgodnie z ww. analizą jest aktualna, 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 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w miejscowości Smarchowice Wielkie uważa się za uzasadnione.

Projektodawca: Burmistrz

KH/JK, GR