

Namysłów, dnia 13.04.2023 r.

Starostwo Powiatowe w Namysławie
Pl. Wolności 12A
46-100 Namysłów

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NAMYSŁÓW

Uchwała nr 384/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 11 lutego 2021 r.
(Dz. Urz. Woj. Op. poz. 702 z 10 marca 2021 r.)

Działka nr ewid. 851/77, obręb NAMYSŁÓW:

Przeznaczenie: C.9U - Teren zabudowy usługowej;
Dodatkowe informacje: 6 - Zabytek archeologiczny;
Nieprzekraczalna linia zabudowy;

UCHWAŁA NR 384/VIII/21 RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE z dnia 11 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Namysłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz uchwały nr 775/VII/18 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów Rada Miejska w Namysławie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów, uchwalonego uchwałą nr 95/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 24 czerwca 2019 r., o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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.

5. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu czterospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie pary, wzajemnie symetrycznych, pod względem kąta nachylenia, głównych połaci, wyznaczonych przez kalenicę, dolną krawędź dachu i naroże dachu, nachylonych pod kątem od 30 do 45; za dach czterospadowy uznaje się także dach składający się z układu takich dachów;
- 2) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie, wyznaczone przez kalenicę oraz dolną i szczytową krawędź dachu, nachylone pod kątem od 30 do 45; za dach dwuspadowy uznaje się także dach składający się z układu takich dachów oraz dach naczółkowy;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12;
- 4) karcie terenu – należy przez to rozumieć tabelę zawierającą ustalenia dla terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, ryzality, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której obowiązuje usytuowanie frontowej części budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż 1,5 m, z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być wysunięte poza tę linię lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) 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;
- 8) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 11) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę zachowującą ciągłość ścian frontowych od strony ulicy lub placu; zabudowa pierzejowa może być sytuowana bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem określonych w planie linii zabudowy oraz przepisów odrębnych.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem (granica administracyjna miasta);
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) granica podziału obszaru objętego planem na strefy;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) symbol identyfikujący teren;
- 8) granica korytarza ekologicznego doliny rzeki Widawy;
- 9) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 10) obiekt objęty ochroną konserwatorską;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 12) zabytek archeologiczny;
- 13) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 14) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 15) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 10%);
- 16) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 1%);
- 17) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania;
- 18) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia wraz ze strefą oddziaływania;
- 19) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania;
- 20) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania;
- 21) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 4. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 6) US – teren sportu i rekreacji;
- 7) R – teren rolniczy;
- 8) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 9) ZL – las;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) ZD – teren ogrodu działkowego;
- 12) ZC – cmentarz;
- 13) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KDGP – teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 15) KDG – teren drogi klasy głównej;
- 16) KDZ – teren drogi klasy zbiorczej;
- 17) KDL – teren drogi klasy lokalnej;
- 18) KDD – teren drogi klasy dojazdowej;
- 19) KDPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 20) KDP – teren ciągu pieszego;
- 21) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 22) KS – teren parkingu i garaży;
- 23) KK – teren komunikacji kolejowej;
- 24) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 25) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 26) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 27) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 28) T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 29) C – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 stref. Dla każdej strefy przyjęto odrębną identyfikację terenów, rozpoczynającą się od litery A, B, C, D i E.

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

3. W kartach terenów, o których mowa w ust. 2, nie określa się zagadnień, które nie dotyczą tych terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stacji demontażu pojazdów na terenie D.29MU.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 7. Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy;

3) budynki mieszkalne w gospodarstwach rolnych: 1 na 1 mieszkanie;

4) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 na 1 mieszkanie;

5) budynki mieszkalne wielorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy;

6) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 100 m²;

7) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;

8) budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;

9) stacje paliw, stacje obsługi pojazdów: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych;

10) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

11) budynki produkcyjne, budynki przemysłowe, budynki składowe i magazynowe: 1 na każde 200 m² powierzchni użytkowej lub 1 na każdych 5 zatrudnionych;

12) 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;

13) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej;

14) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku lub obiektu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe – karty terenu

Dotyczy przeznaczenia o symbolu C.9U:

[...]

§ 248.

Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów	STREFA	C
1.SYMBOL:		
C.9U		
2.PRZEZNACZENIE:		
1)teren zabudowy usługowej; 2)funkcję usługową należy rozumieć jako obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową.		
3.ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:		
ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.		
4.ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:		
w granicach zabytku archeologicznego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.		
5.ZASADY, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:		
1)intensywność zabudowy: a)minimalna: 0,01, b)maksymalna: 1,4; 2)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej; 3)maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej; 4)maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; 5)linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6)geometria dachu: dowolny typ dachu; 7)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m ² .		
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: 12 m; 2)minimalna powierzchnia działek: 400 m ² ; 3)kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;		

4)ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

7.ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1)dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojść, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;

2)usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;

3)warunki powiązań z układem zewnętrznym:

a)układ komunikacyjny: przez sieć dróg,

b)sieci infrastruktury technicznej: 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: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;

9)zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;

10)gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.STAWKA PROCENTOWA: 15%.

[...]

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 568. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 569. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Kozan

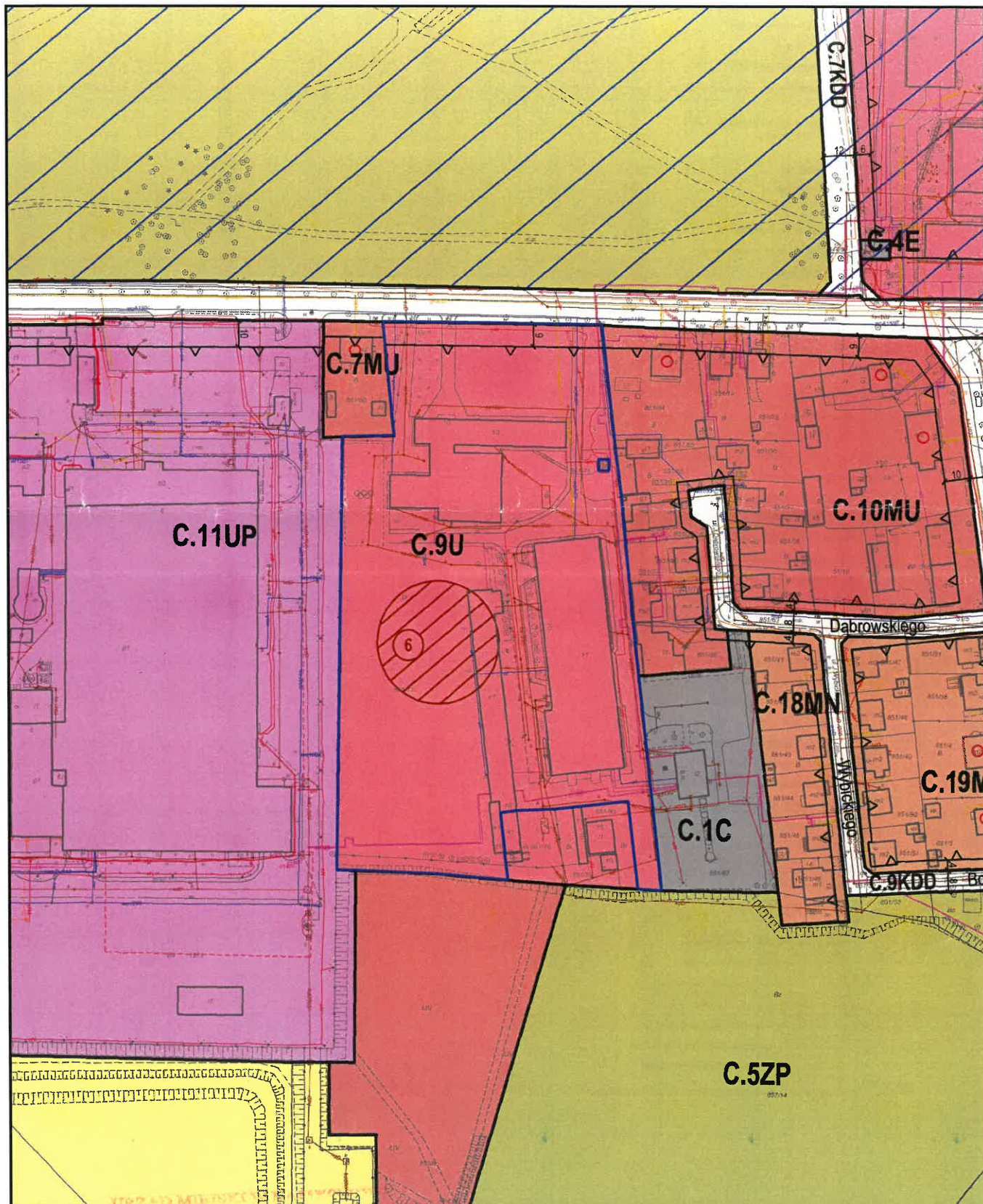
Starszy inspektor Wydziału Rolnictwa
i Gospodarki Nieruchomościami

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2022 poz. 2142 z późn. zm.) zwalnia się od opłaty skarbowej jednostki samorządu terytorialnego.

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA NAMYSŁÓW**

Uchwała nr 384/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 11 lutego 2021 r.
(Dz. Urz. Woj. Op. poz. 702 z 10 marca 2021 r.)

Działka: **851/77** obręb **NAMYSŁÓW (C.9U)**.



WYDZIAŁ ROLNICTWA I GOSPODARSTWA
NIERUCHOMOŚCIAMI
ul. Świerkowa 10, 26-600 Namysłów
tel. 17 41 50 373

Legenda

	granica obszaru objętego planem
	(granica administracyjna miasta)
	granica terenu zamkniętego
	granica podziału obszaru objętego planem na strefy
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	obowiązująca linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
	teren sportu i rekreacji
	teren rolniczy
	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	las
	teren zieleni urządzonej
	teren ogrodu działkowego
	cmentarz
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
	teren drogi klasy głównej
	teren drogi klasy zbiorczej
	teren drogi klasy lokalnej
	teren drogi klasy dojazdowej
	teren ciągu pieszo-jezdnego
	teren ciągu pieszego
	teren drogi wewnętrznej
	teren parkingu i garaży
	teren komunikacji kolejowej
	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
	teren infrastruktury technicznej - wodociąg
	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
	teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
	teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
	granica obszaru chronionego krajobrazu "Lasy Stobrawsko-Turawskie"
	granica korytarza ekologicznego doliny rzeki Widawy
	zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wyspa na rzecze Widawie"
	pomnik przyrody
	budynek objęty ochroną konserwatorską
	obiekt objęty ochroną konserwatorską
	zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków
	Zespół Browaru Namysłów wpisany do rejestru zabytków
	Zespół szpitala miejskiego wpisany do rejestru zabytków
	Park miejski wpisany do rejestru zabytków
	granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej
	zabytek archeologiczny
	strefa ochrony sanitarnej cmentarza
	granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
	ujęcie wody
	granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 10%)
	granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 1%)
	granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg wody 0,2%)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
	napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
	projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
	projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
	gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną