



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 8 marca 2021 r.

Poz. 675

### UCHWAŁA NR 358/VIII/20 RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 28 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, 1086, 471, 782, 1378) oraz w związku z uchwałą nr 145/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów, Rada Miejska w Namysławie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów, obejmującą działki nr 318/1, 318/2, zlokalizowane w Smarchowicach Małych, postwierdzeniu, że nie narusza ona 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, zwaną dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, 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) karcie terenu – należy przez to rozumieć tabelę zawierającą ustalenia dla terenu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony symbolem SM1.1UP;

5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego 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 infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 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 identyfikujący teren.

§ 4. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu przedstawiono w postaci karty terenu w rozdziale 2.

2. W karcie terenu, o której mowa w ust. 1, nie określa się zagadnień, które nie dotyczą tego terenu.

§ 5. 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, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 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 górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe – karta terenu

#### § 6.

| <b>Karta terenu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów</b>  | <b>Smarchowice Małe<br/>dz. nr 318/1, 318/2</b> |
|---|---|
| <b>1. SYMBOL</b>  |   |
| SM1.1UP   |   |
| <b>2. PRZEZNACZENIE</b>   |   |
| 1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;  |   |
| 2) za zabudowę produkcyjną uznaje się obiekty produkcyjne, budynki przemysłowe, składy i magazyny oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;   |   |
| 3) za zabudowę usługową uznaje się obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, obsługi pojazdów (jak: stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje paliw) oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową; |   |
| 4) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją usługową i produkcyjną na działce budowlanej;   |   |
| 5) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i produkcyjnej w tym samym budynku.   |   |
| <b>3. ZASADY, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>   |   |
| 1) intensywność zabudowy:   |   |
| a) minimalna: 0,01,   | b) maksymalna: 2,0;                             |

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) geometria dachu: dowolny typ dachu.

**4. SZCZEGÓLowe 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: 400 m<sup>2</sup>;
- 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 obiektów i 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, w tym 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) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) obiekty produkcyjne, budynki przemysłowe, składy i magazyny: 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 na każdych 5 zatrudnionych,
  - b) obiekty handlu, gastronomii, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe: 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,
  - d) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w liczbie jak dla dróg publicznych;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 11) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obowiązuje 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;
- 13) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
  - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej.

**6. STAWKA PROCENTOWA**

30%.

**Rozdział 3  
Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

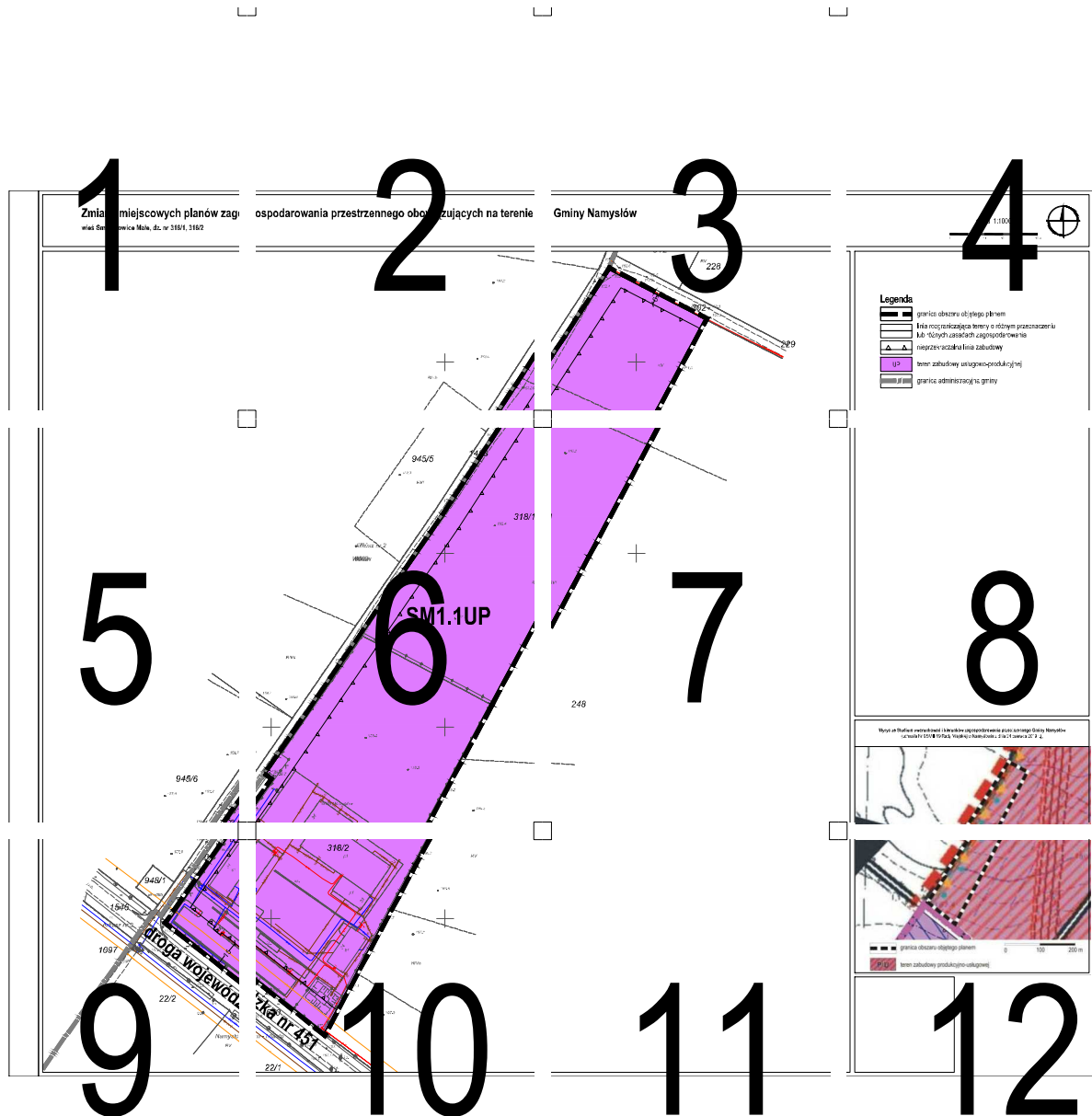
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

**Kazimierz Kos**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 358/VIII/20  
Rady Miejskiej w Namysławie  
z dnia 28 grudnia 2020 r.

Część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000



**Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
wieś Smarchowice Małe, dz. nr 318/1, 318/2**

**1/12**

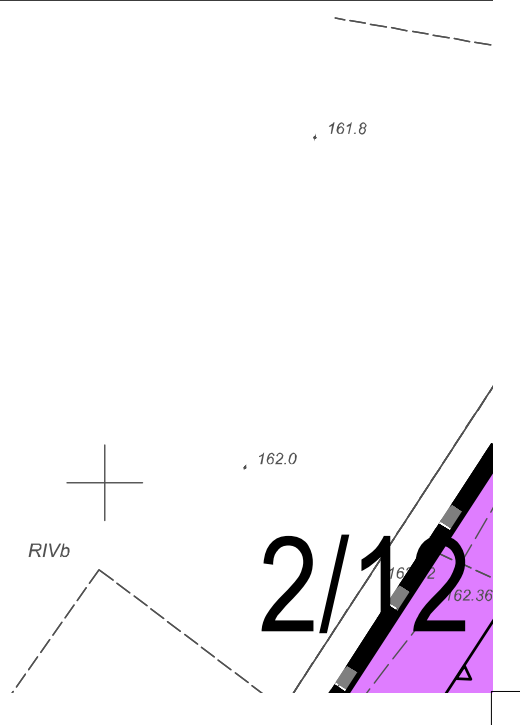
---

---

**ospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie**

---

---



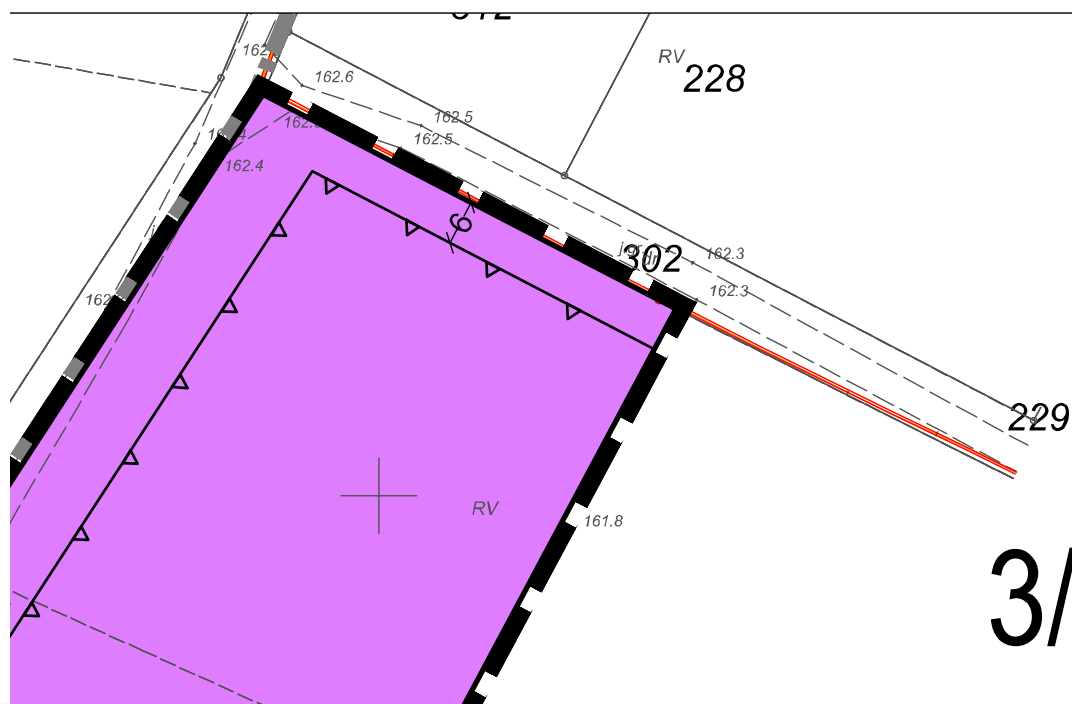
---

---

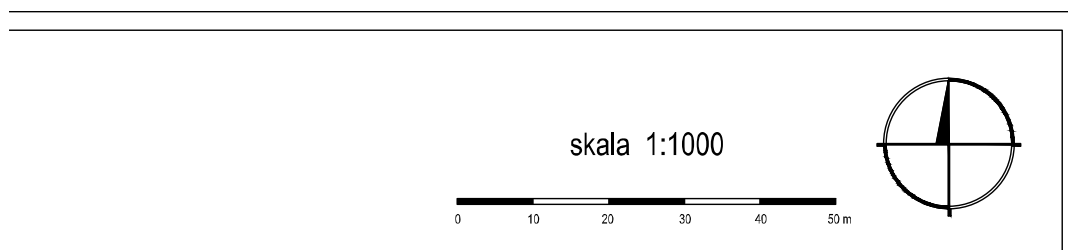
## Gminy Namysłów

---


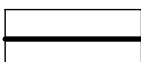
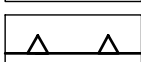
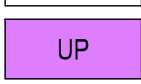

---



3/12



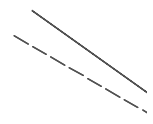
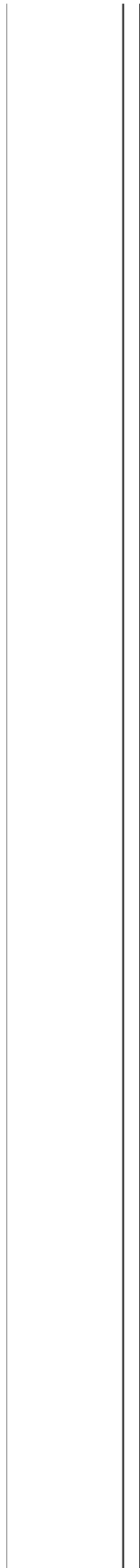
### Legenda

-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
-  granica administracyjna gminy

4/12







158.7

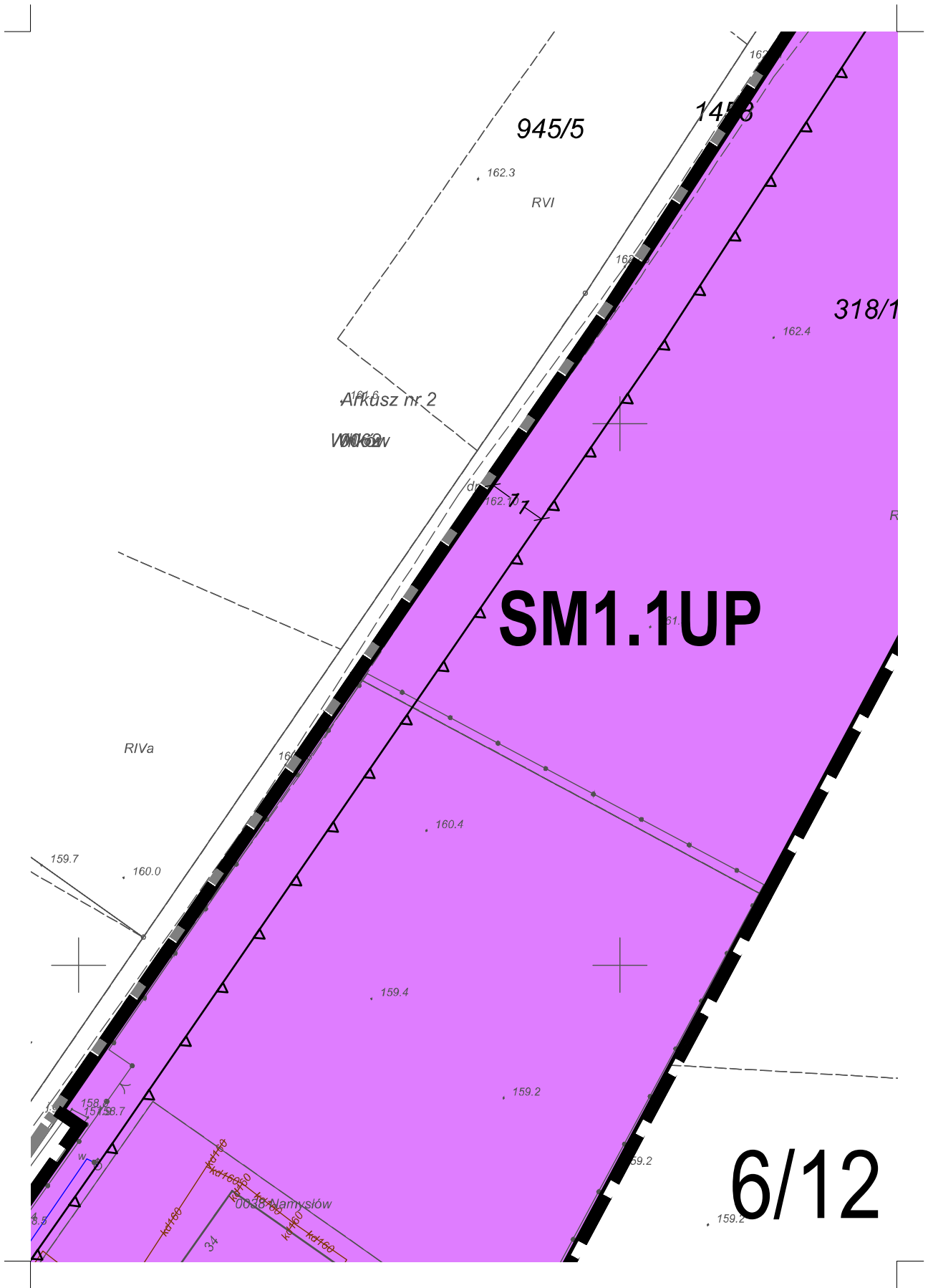
945/6

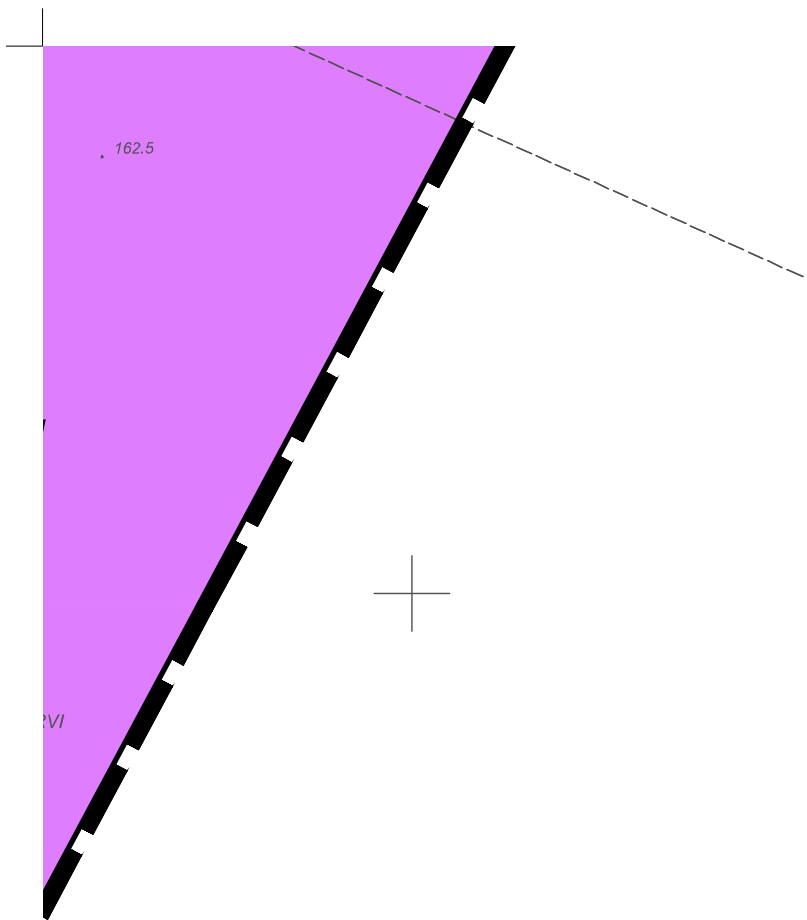
157.9

5/12

158.4

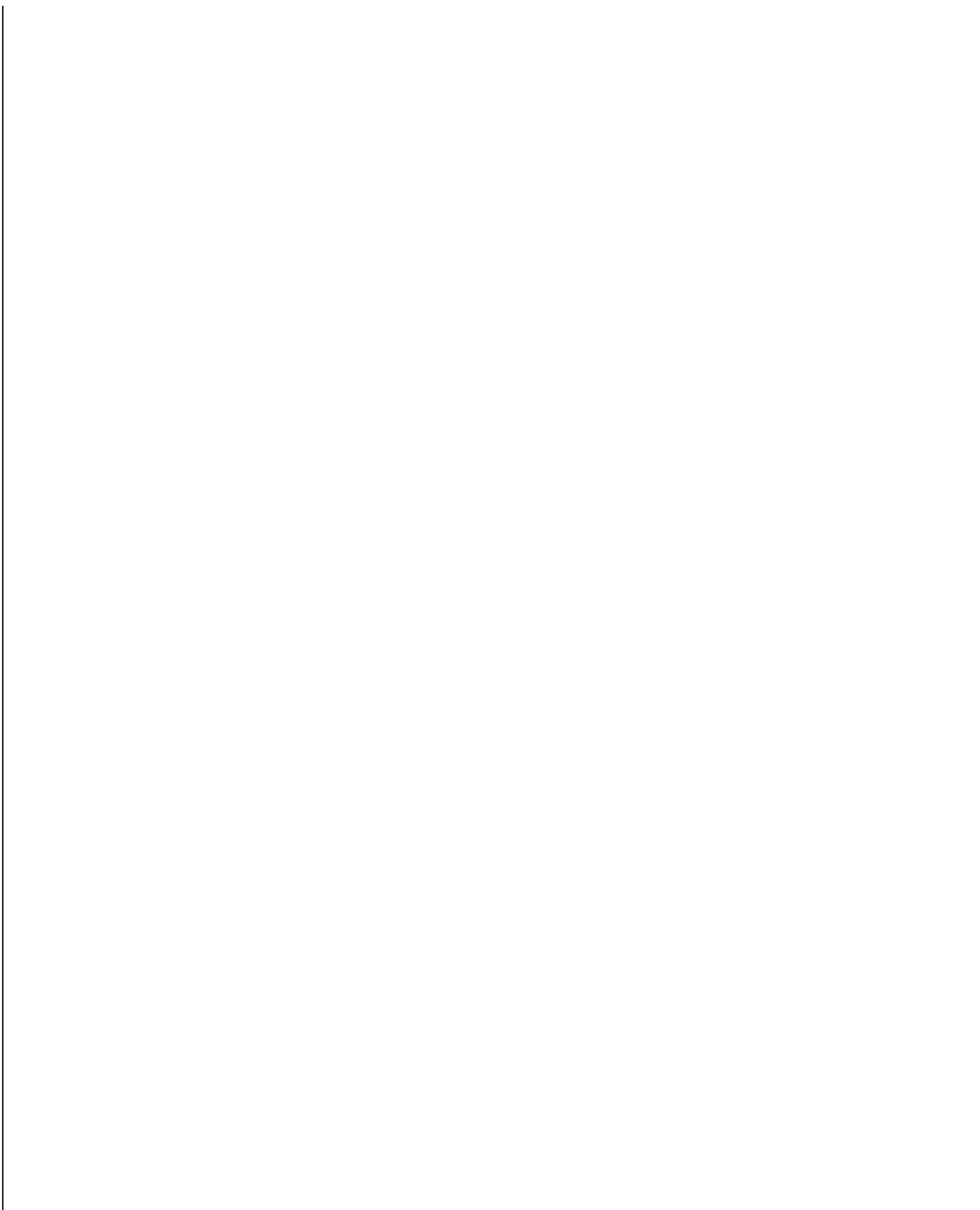




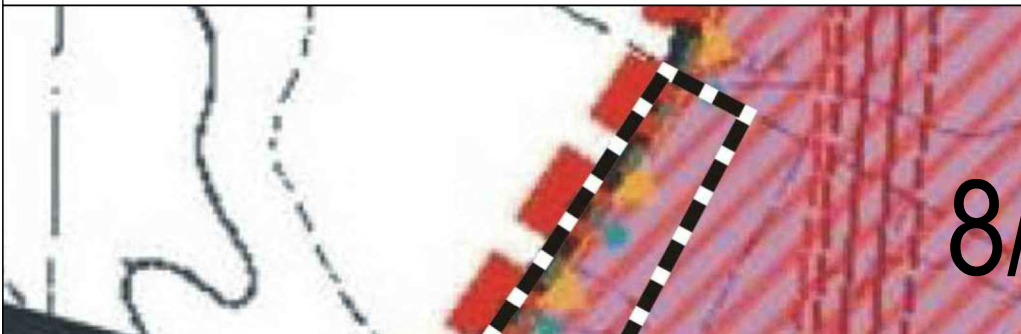


248

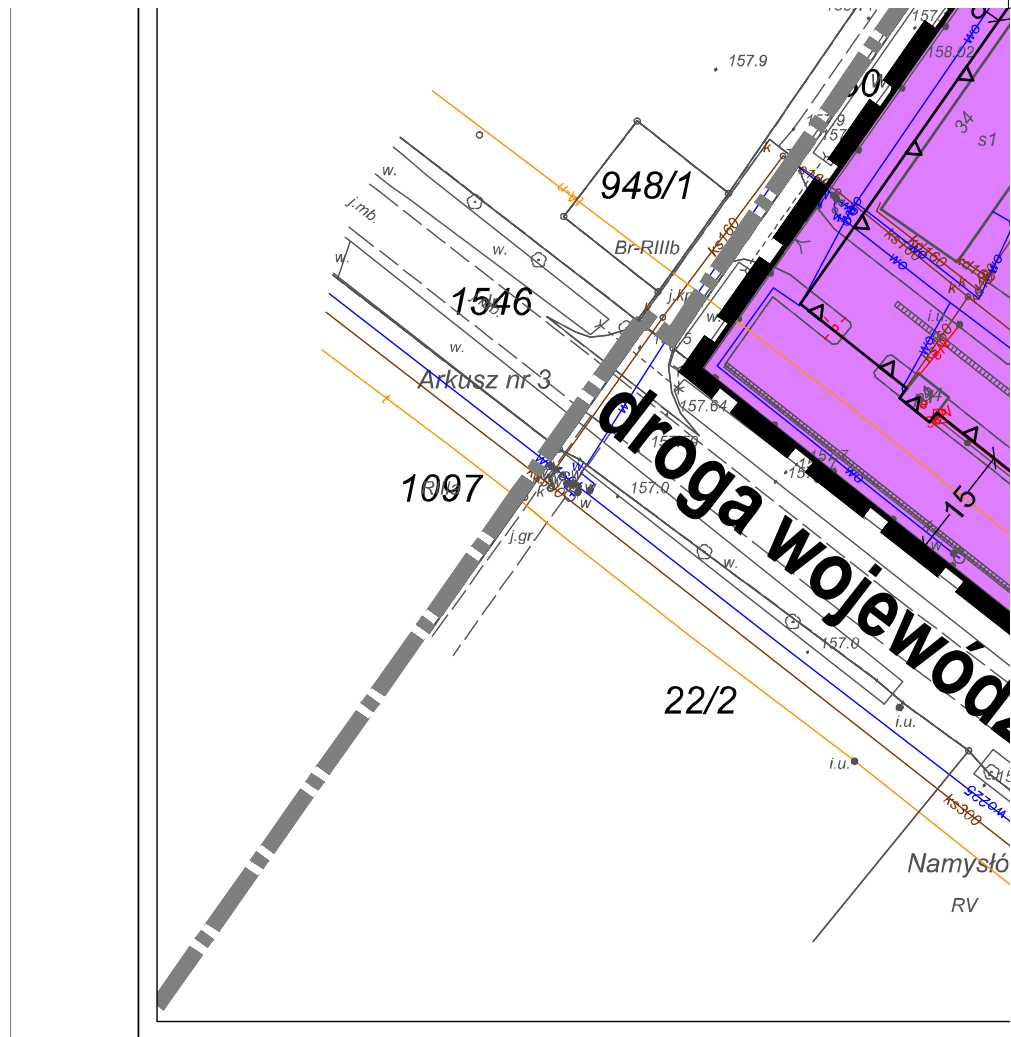
7/12



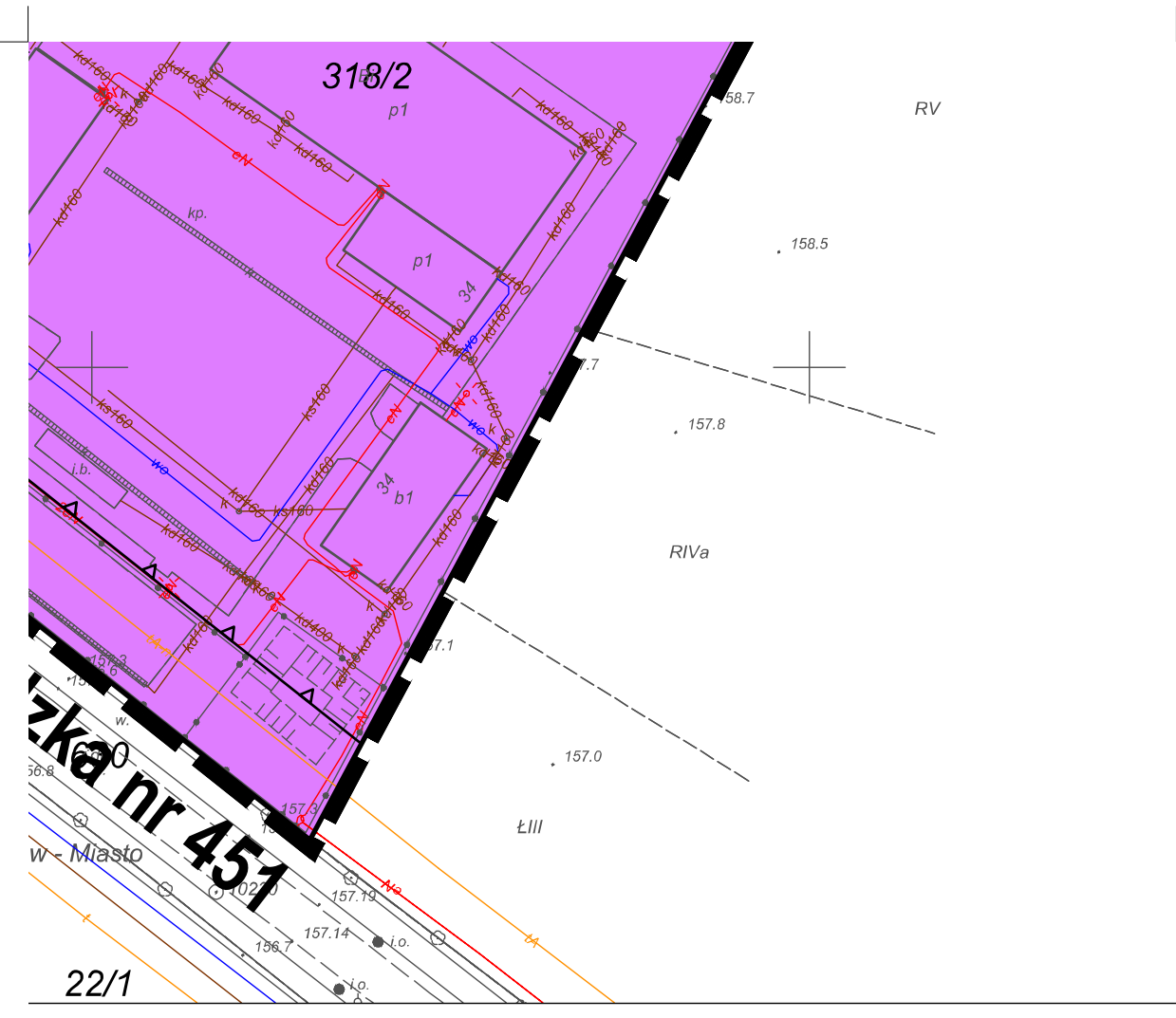
**Wrysz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów**  
(uchwała Nr 95/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 24 czerwca 2019 r.),



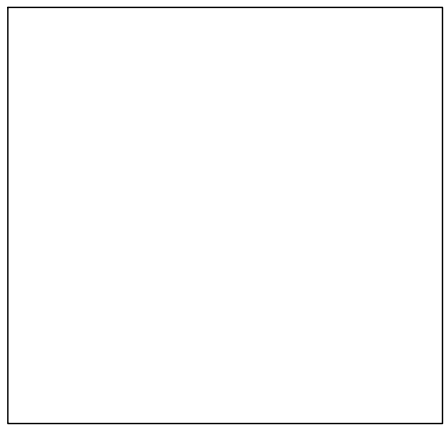
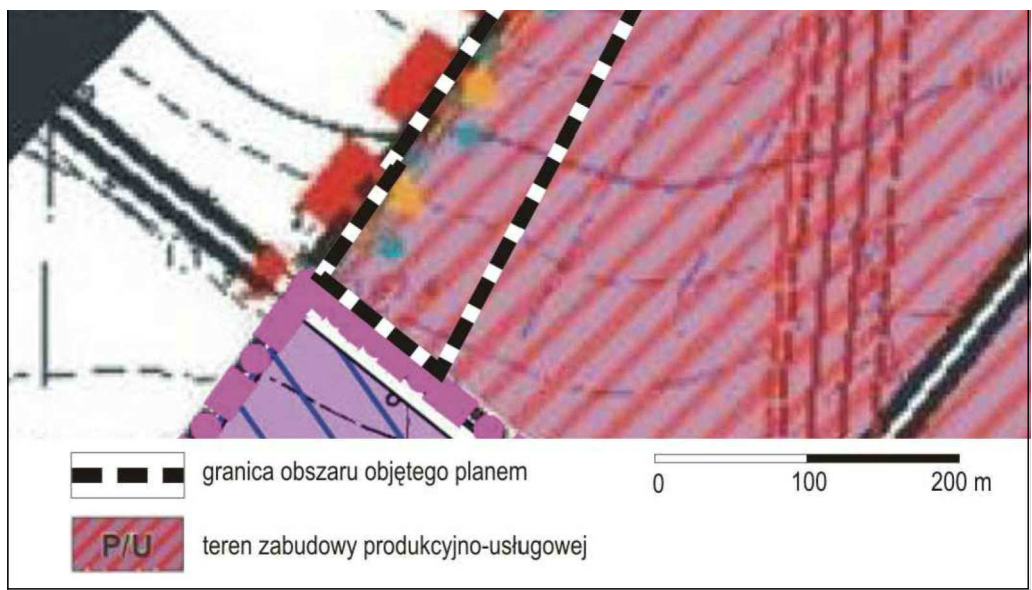
8/12



9/12









Załącznik nr 2 do uchwały nr 358/VIII/20  
Rady Miejskiej w Namysłowie  
z dnia 28 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 1086, 471, 782, 1378) Rada Miejska w Namysłowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 10 listopada 2020 r. dotyczącej sprzeciwu wobeczniesienia zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla działek nr 318/1 i 318/2 w Smarchowicach Małych.

Uzasadnienie: działki nr 318/1 i 318/2 położone są w Smarchowicach Małych, przy drodze wojewódzkiej nr 451, w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej, w tym lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie wpłynie na jakość życia mieszkańców, ponieważ najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 800 m w kierunku północno-wschodnim, w sąsiedztwie znajduje się fabryka VELUX (ok. 650 m w kierunku południowo-wschodnim), a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Namysłów wskazane działki, a także otoczenie (w promieniu ok. 500 m) przeznaczone jest pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Ponadto omawiane działki sąsiadują od strony zachodniej z gruntami gminy Wilków, której Wójt zaopiniował projekt planu pozytywnie.

W związku z tym nie ma uzasadnienia, aby na wskazanych działkach obowiązywał zakaz, który utrudnia inwestorowi rozwój prowadzonej działalności.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 358/VIII/20  
Rady Miejskiej w Namysłowie  
z dnia 28 grudnia 2020 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 1086, 471, 782, 1378) Rada Miejska w Namysłowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Ewentualna przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej powinna być finansowana w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.