



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 18 października 2013 r.

Poz. 2258

### UCHWAŁA NR XXXIX/300/2013 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 24 września 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. poz. 645), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z Uchwałą Nr XXIV/185/2012 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała, co następuje:

#### **USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski” przyjętego uchwałą Nr XXI/155/2012 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 27 marca 2012 r.

2. Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/173/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim, zwaną dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, niemające charakteru dróg publicznych;
- 2) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

---

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405.

- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości do 1,5 m, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia, za wyjątkiem podmurówki o wysokości nie większej niż 0,5 m;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia, za wyjątkiem podmurówki o wysokości nie większej niż 0,5 m;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz zarządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w formie tablic i urządzeń reklamowych wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć reklamę działalności umieszczoną na budynku lub na terenie, na którym dana działalność jest wykonywana;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 12) **zieleni** – należy przez to rozumieć tereny zieleni w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi w dniu uchwalenia planu przepisami.

### § 3.1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup> przypadającej na jeden nośnik;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów;
- 5) następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1,8 m,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń z materiałów prefabrykowanych od strony dróg publicznych,
  - c) od strony terenów dróg publicznych obowiązek grodzenie działek wyłącznie w postaci ogrodzenia ażurowego.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne w przypadku budowy lub przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) obowiązek lokalizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizowania oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o spójne, formy, gabaryty, kolorystykę;
- 4) dopuszczenie realizowania zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych wykorzystywanych w procesie budowlanym;
- 6) nakaz natychmiastowej likwidacji obiektów, o których mowa w pkt 5, po zakończeniu procesu budowlanego.

**§ 8.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, placów.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych, realizowanych jako sieci kablowe,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 2) w zakresie **usług telekomunikacyjnych**:
  - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej,

- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych wyłącznie jako zbiorniki podziemne;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się realizację hydrantów i zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) odbiornikami ścieków będą kolektory miejskie doprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne,
  - d) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie **gospodarowania odpadami** obowiązek gromadzenia i segregowania odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie działki i dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady dotyczące **systemu komunikacji**:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu;
  - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 9.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o prawomocne decyzje i pozwolenia, do czasu docelowego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w planie.

**§ 10.** W planie obowiązują **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** w wysokości **5%**.

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11.1.** Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury oraz zieleni;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów.

2. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 1;
- 3) dach jednospadowy, kryty blacho dachówką;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5.

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

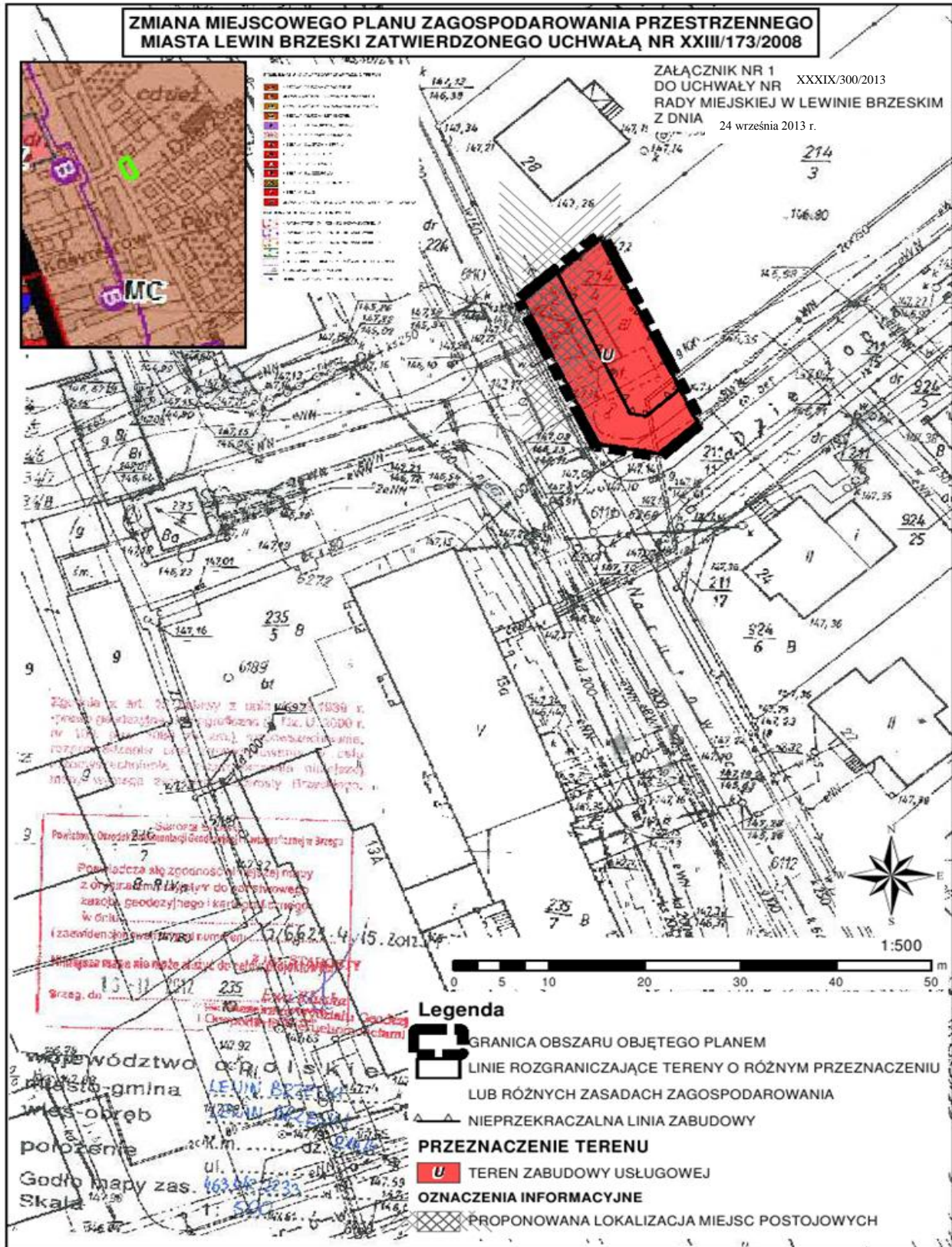
**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

*Waldemar Włodek*

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXIX/300/2013  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia 24 września 2013 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXIX/300/2013  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia 24 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. poz. 645) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)<sup>1)</sup> nie rozpatruje się uwag w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXIX/300/2013  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia 24 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)<sup>1)</sup> Rada Miejska w Lewinie Brzeskim określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

Na obszarze objętym zmianą **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008** nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.