



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 13 września 2012 r.

Poz. 1243

UCHWAŁA NR XXV/190/2012 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 13 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą XVI/128/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosiów uchwalonego Uchwałą Nr XXI/195/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim, obejmującego teren położony w Łosiowie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Łosiowie zlokalizowanego przy ulicy Kolejowej zwanym dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z § 5 uchwały;
- 2) 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, zgodnie z § 6- § 10 uchwały;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 11 uchwały;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 124; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887.

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 12 uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z § 13 uchwały;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z § 14 uchwały;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, zgodnie z § 15 uchwały, przepisów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 17 uchwały;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 18 uchwały;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z § 19 uchwały;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z § 20 uchwały;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, zgodnie z § 21 uchwały.

§ 3.1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) elementy kompozycji - nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) oznaczenie przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1 pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem kubaturowym budynku o powierzchni nie większej niż 25% szerokości frontu płaszczyzny budynku przylegającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy w poziomie terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który uzupełnia, wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wieże teleko-

munikacyjne, sieci, obiekty liniowe itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe dla przeznaczenia podstawowego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty;

- 10) **budowli punktowej** należy przez to rozumieć budowlę, której charakterystycznym parametrem jest wysokość, a w szczególności: wolno stojące maszty antenowe, słupy, wieże itp., z wyłączeniem stacjonarnych żurawi przemysłowych;
- 11) **powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojść pieszych;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji po obrysie zewnętrznym.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) 1P- teren zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;
- 2) 2KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 3) 3KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 4) 4KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 5) 5MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie terenu podstawowe i dopuszczalne jako mieszane w dowolnych proporcjach oraz wyłącznie podstawowe lub dopuszczalne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, o których mowa § 4 pkt 9 uchwały oraz urządzeń i obiektów reklamowych;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,25-0,85;
- 3) intensywność zabudowy 0,15 – 0,60;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej części usługowej (z wyłączeniem części magazynowej) oraz 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego;
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych w ramach terenów utwardzonych lub/i wbudowanych w obiektach garażowych lub wiatach;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogę publiczną należy zagospodarować zielenią urządzoną, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod lokalizację zjazdów publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy na terenie strefy ekspozycji panoramy wsi:
 - a) dla budynków licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem od górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku max 15 m;
- 2) dla budowli punktowych max 25 m, jeżeli wynika to ze względów technologicznych, pod warunkiem, że łączna liczba tych obiektów nie będzie przekraczać dwóch na każde 4000 m² powierzchni działki;
 - a) dla pozostałych budowli max 25 m;
- 3) wysokość zabudowy na poza terenem strefy ekspozycji panoramy wsi:
 - a) dla budynków i budowli z wyłączeniem budowli punktowych licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku max 25 m,
 - b) dla budowli punktowych nie limituje się, pod warunkiem, że łączna liczba tych obiektów nie będzie przekraczać dwóch na każde 2500 m² powierzchni działki;
- 4) dachy z dowolnym układem połaci, o kątach nachylenia do 15°.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem **5MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 0,30;
 - 2) intensywność zabudowy 0,15 – 0,35;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 50% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 4 pkt 9 uchwały;
 - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny, w tym jedno miejsce może być wbudowane;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych do II kondygnacji nadziemnych: licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego położonego punktu kalenicy max 9 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max 4,5 m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu;
- 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna tj. licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego położonego punktu kalenicy max 6 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max 3,5 m;
- 3) ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach mieszkalnych, dachów spadzistych, dopuszczalne wielospadowe o kątach nachylenia połaci głównych 35°- 45°;
- 4) ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach gospodarczych i garażowych dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachylenia połaci głównych 25°- 35°.

§ 8.1) Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KDZ**

- 2) przeznaczenie droga publiczna zbiorcza – wojewódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
- 4) zasady zagospodarowania oraz parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDD:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna dojazdowa – gminna;
- 2) zasady zagospodarowania oraz parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10.2. Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDW:

- 4) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 5) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nawierzchnia utwardzona.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w celu zachowania szczególnych wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych nakazuje się: przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska, zachowanie i ochronę terenów zieleni przed za-inwestowaniem dla podtrzymania charakteru wiejskiego obszaru;
- 2) nakazuje się dostosować architekturę obiektów do środowiska kulturowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizacja obiektów w strefie ekspozycji panoramy wsi winna uwzględniać walory krajobrazu kulturowego wsi;
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy Lewin Brzeski lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 4) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów, z koniecznością wykorzystania ekologicznych nośników energii jak gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy lub wykorzystania paliw stałych pod warunkiem stosowania wysokosprawnych urządzeń energetycznych;
- 6) działalność produkcyjna i usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice Strzelce Opolskie” - na terenie obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) dla obszaru, który położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami-jednolitej części wód powierzchniowych-Cięcina o kodzie PLRW60001713129, która stanowi część scalonej części wód Odra od małej Panwi do granic Wrocławia (SO1103) obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 12) w ramach urządzania terenów biologicznie czynnych nakazuje się wprowadzenie na działkach budowlanych zieleni średniowysokiej i niskiej w tym zimozielonej;

- 13) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody;
- 15) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 16) zakazuje się działalności związanej ze składowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów w tym złomu;
- 17) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 18) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych dla terenu 5MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 6 – ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;
- 2) wszelkie prace ziemne muszą być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym, a zdejmowanie humusu pod tworzenie nowego wywierzyska winno być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi;
- 3) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prace w zabytku i jego otoczeniu;
- 4) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego ukształtowanie nowej zabudowy winno nawiązywać skalą i formą do zabudowy sąsiedniej;
- 6) w strefie „E” ekspozycji panoramy nie należy sytuować zabudowy, która mogłaby przysłonić lub zaburzyć panoramę miejscowości;
- 7) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 14. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych oraz obiektów reklamowych wolno stojących także niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu lub obiektu.

§ 15. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg 3KDD i 4KDW na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
2. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę 2KDZ za zgodą zarządcy drogi;
3. W uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;
4. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje, za zgodą właścicieli tych nieruchomości;

5. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej nakazuje się je przenieść lub zabezpieczyć po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora tej infrastruktury;

6. System komunikacji oparty o drogę zbiorczą wojewódzką ulicę Kolejową 2KDZ oraz drogę gminną dojazdową 3KDD;

7. Zakazuje się lokalizacji dodatkowych bezpośrednich zjazdów z drogi 2KDZ;

8. Dostęp do dróg dojazdowej oraz wewnętrznej projektowanymi zjazdami publicznymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

9. Dopuszcza się dostęp do wydzielanych działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 1P połączone z drogami 3KDD lub 4KDW zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne.

11. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wyposażenie dróg, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system lokalnej kanalizacji deszczowej pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z połaci dachowych oraz innych terenów utwardzonych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny, z infrastruktury gazowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu po jej niezbędnej rozbudowie na warunkach określonych w przepisach prawa energetycznego.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów, z koniecznością wykorzystania ekologicznych nośników energii jak gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy lub wykorzystania paliw stałych lub pod warunkiem stosowania wysokosprawnych urządzeń energetycznych.

15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych naziemnych wolnostojących stacji transformatorowych;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zostawić pas terenu wolny od drzew i krzewów o szerokości 3m licząc od osi linii z każdej strony.

16. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej oraz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej jako podziemne w wydzielonej kanalizacji, a bezpośrednio w gruncie tylko jako przyłącza do obiektów budowlanych.

§ 17. Ustalenia w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - teren może być tymczasowo użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zabudowy zgodnie z ustaleniami planu pod warunkiem, że użytkowanie dotychczasowe:

- 1) nie będzie stwarzać uciążliwości dla użytkowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 2) umożliwi udostępnienie części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 18. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 1P- 4000 m², szerokość wydzielonej działki budowlanej w linii zabudowy minimum 40 m, kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dowolny;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni oraz szerokości w linii zabudowy o nie więcej niż 10%;
- 3) zasad określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Dla terenu określonego symbolem **1P**:

- 1) powierzchnia, dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4000 m²;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni o nie więcej niż 10%;
- 3) zasad określonych w pkt 1 i 2 nie stosuje się w przypadku wydzielenia: niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, podziału nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz podziału wynikającego z linii rozgraniczających określonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dla terenu określonego symbolem **5MN**:

- 1) powierzchnia, dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni o nie więcej niż 10%;
- 3) zasad określonych w pkt 1 i 2 nie stosuje się w przypadku wydzielenia: niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, podziału nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz podziału wynikającego z linii rozgraniczających określonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 20. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach objętym planem nie występują tereny, dla których ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz zakaz zabudowy.

§ 21. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXV/190/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 13 sierpnia 2012 r.

RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/190/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 13 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), art.7.ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim biorąc pod uwagę rozstrzygnięcia projektu planu w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy, stwierdza iż na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, drogi publicznej wraz z odwodnieniem i oświetleniem. Niemniej dla uruchomienia I etapu inwestycji tj. zabudowy produkcyjnej realizacja infrastruktury w pełnym zakresie nie jest konieczna, gdyż teren ten posiada niezbędne media od strony ulicy Kolejowej.

Budowa infrastruktury technicznej winna być realizowana zgodnie z regulaminem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków na terenie Gminy Lewin Brzeski także przez podmiot zainteresowany, na warunkach określonych przez Hydro -Lew sp. z o.o.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/190/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 13 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lewinie Brzeskim.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Lewina Brzeskiego, w którym oświadcza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lewinie Brzeskim.