



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 25 stycznia 2013 r.

Poz. 297

UCHWAŁA NR XXX/230/2012 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Lewinie Brzeskim

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 (j.t. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą Nr V/28/2011 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 31 stycznia 2011 roku o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa, tj. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/225/97 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim dnia 24 czerwca 1997 roku, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Lewin Brzeski ograniczonego od strony północnej ulicą Fryderyka Chopina, od strony południowej Aleją Wojska Polskiego, od strony zachodniej ulicą Jesienną, a od wschodniej istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, 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. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 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) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) elementy kompozycji:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów.

§ 5.1. 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 niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia

linii elementem kubaturowym budynku nie więcej niż 25% szerokości frontu płaszczyzny budynku przylegającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy w poziomie terenu;

- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której ma być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku lub budowli naziemnych niebędących 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 obowiązującej linii zabudowy w poziomie terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który uzupełnia, wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe dla przeznaczenia podstawowego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolno stojące wiaty, altany oraz obiekty małej architektury;
- 11) **powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem dojeżdż i dojazdów;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** należy przez to rozumieć jest to powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży.

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.

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

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1ZP - tereny zieleni parkowej;
- 3) 1KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 5MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca i nowo projektowana;
- 2) dla części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1 pkt 2a i 2b wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 10 uchwały;
- 4) intensywność zabudowy 0,25-0,55;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 0,35;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na samochody;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymuje się istniejąca zabudowę z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max 10 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;
- 3) ustala się dla nowej zabudowy dachy spadziste, dopuszczalne wielospadowe o spadkach 35° - 45° z dowolnym układem połaci;
- 4) dopuszcza się dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych utrzymanie istniejącej geometrii dachów lub zgodnie z pkt 3).

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MN**, **6MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 10 uchwały;
- 3) intensywność zabudowy 0,25-0,45;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 0,35;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na samochody;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na załączniku nr 1 do uchwały;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej 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) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie szczytowo – kalenicowym o spadkach 35° - 45° z kalenicą główną równoległą do obowiązującej linii zabudowy.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**, **4MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub szeregowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 10 uchwały;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej 0,25-0,45,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 0,30-0,60,
 - c) dla zabudowy szeregowej 0,35-1,0;

- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej 0,35,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 0,40,
 - c) dla zabudowy szeregowej 0,55;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej 55%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 50%,
 - c) dla zabudowy szeregowej 40%;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na samochody;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na załączniku nr 1 do uchwały;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej zgodnie z § 8 uchwały;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej:
 - a) dachy główne dwuspadowe lub wielospadowe w układzie szczytowo – kalenicowym z kalenicą główną równoległą do frontu działki o kątach nachylenia połaci głównych 35° - 45° ,
 - b) wysokość zabudowy 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;
- 3) dla zabudowy szeregowej:
 - a) dachy główne dwuspadowe z kalenicą główną równoległą do frontu działki o kątach nachylenia połaci głównych 30° - 40° ,
 - b) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego położonego punktu kalenicy max 10 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max 5 m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu.

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie - tereny zieleni parkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - skwery i inne formy zieleni urządzonej, placyk zabaw dla dzieci, zieleni osiedlowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury i urządzeń zabawowych dla dzieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 10 uchwały pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej dojazdowej klasy D – ulice dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m;
- 3) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi o przekrojach dostosowanych do ich szerokości;
- 4) nawierzchnia rozbieralna;
- 5) w liniach rozgraniczających ustala się jezdnię, pas zieleni, chodniki dwu lub jednostronne;
- 6) zaleca się wprowadzenie ścieżek rowerowych uzupełniających przekrój drogi lub zamiennie w miejsce chodnika po jednej stronie drogi.

§ 12. 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 podmiejskiego obszaru;
- 2) w celu zachowania istniejących wartości kulturowych i tradycji regionalnych budownictwa nakazuje się nawiązywać w architekturze do tradycyjnego budownictwa występującego na terenie miasta Lewin Brzeski;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych w tym 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 lokalizowania od strony dróg publicznych ogrodzeń betonowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) nakazuje się wyposażenie terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę odbioru odpadów 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;
- 3) dopuszcza 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;
- 4) 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;
- 5) dla obszaru planu, który położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych: Ptakowicki Potok, Nysa Kłodzka, obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 8) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 6MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz dla terenów oznaczonych symbolem 1ZP, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) ograniczenia określone w pkt 9 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody.

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

- 1) w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Lewina Brzeskiego;
- 2) część terenu objętego planem położona jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące ustalenia;
 - a) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie zespołu,

b) ustala się dachy symetryczne kryte dachówką w kolorze naturalnym.

§ 15. 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.

§ 16. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: 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.

§ 17. Ustalenia w zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenu oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji oparty o drogę ulicę Aleję Wojska Polskiego, Fryderyka Chopina oraz drogę dojazdową, jak na rysunku planu;
- 2) dostęp poszczególnych terenów do dróg dojazdowych oraz lokalnej projektowanymi zjazdami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że spełniać one będą wymagania jak dla dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, a jeżeli warunki terenowe nie pozwalają na takie usytuowanie to sieci te dopuszcza się sytuować poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zaopatrzenia jej do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych, do sieci kanalizacyjnej;
- 4) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do lokalnych odbiorników tych wód z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz § 13 pkt 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej, dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorów w uzgodnieniu z dysponentem terenu pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu do drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą: 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;
- 10) łączność i telekomunikacja: ustala się: prowadzenie linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie tylko jako przyłącza do obiektów budowlanych;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 18. Ustalenia w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: teren może być tymczasowo użytkowany w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 19. 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:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 800 m², bliźniaczej 600 m², szeregowej oraz 300 m² przy czym szerokość wydzielonej działki w obowiązującej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej, 16 m dla zabudowy bliźniaczej oraz 9 m dla zabudowy szeregowej,
- b) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dowolny,
- c) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni o nie więcej niż 10%,
- d) dla zabudowy 1ZP - nie ustala się wymagań w tym zakresie, gdyż w obszarze objętym liniami rozgraniczającymi zlokalizowana jest część jednej nieruchomości.

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.

§ 20. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Powierzchnia, dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 800 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 600 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 300 m².

2. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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

§ 22. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

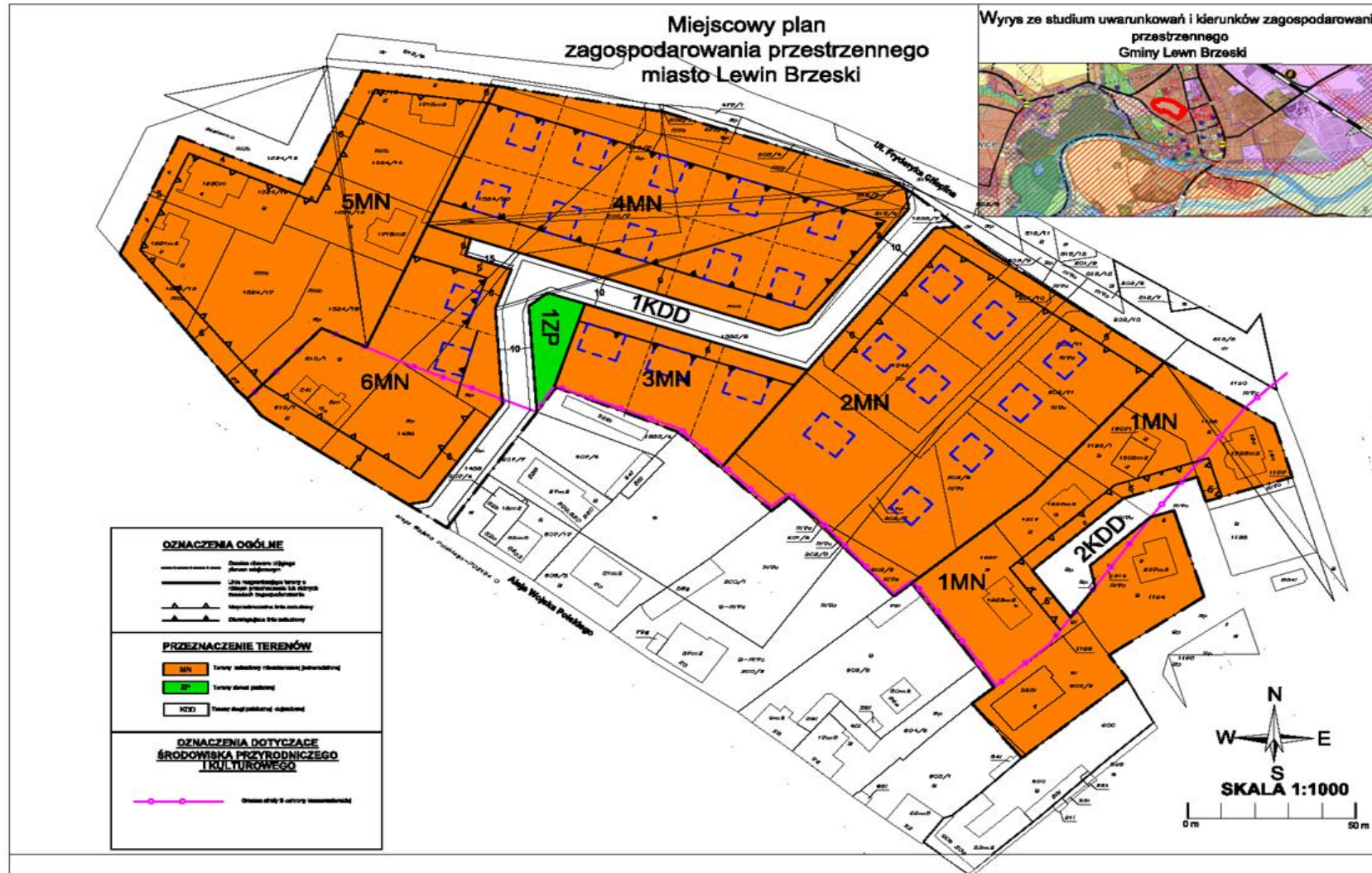
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXX/230/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 grudnia 2012 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/230/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację infrastruktury technicznej tj. budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz dróg publicznych wraz z odwodnieniem i oświetleniem wymagać będzie nakładów pochodzących z budżetu gminy. Gmina winna zatem przystąpić do wieloletniego planu inwestycyjnego w celu zapewnienia finansowania zadań własnych wynikających z realizacji planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXX/230/2012
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia 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 (tekst jedn. 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.

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu Pani Elżbieta Kleparska złożyła uwagę w której kwestionuje ona ustaloną dla obszaru oznaczonego symbolem 2MN wysokość zabudowy w taki sposób, aby nie była ona wyższa niż 8,60m .

Projekt planu przewiduje na tym terenie dla zabudowy wolnostojącej wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max. 9m, a dla zabudowy szeregowej max. 10m.

Tak ustalona wysokość zabudowy nie przekracza wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zapewniając tym samym zachowanie ładu przestrzennego. Należy podkreślić, iż tak ustalona wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku niższego o którym mowa w uwadze. Zatem organ nie widzi racjonalnego powodu, aby wysokość tę zmniejszyć o 40 cm dla zabudowy wolnostojącej i 1, 40 m dla zabudowy szeregowej która z zasady realizowana jest na węższych działkach i w celu osiągnięcia pożądanej powierzchni użytkowej wymaga wyższej zabudowy.