

UCHWAŁA NR XXXIX/339/2009
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 24 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wsi
Skorogoszcz i Chróścina.**

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 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; 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), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) w związku z Uchwałą Nr XVI/113/2007 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 18 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścina, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała, co następuje

R o z d z i a ł 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skorogoszcz i Chróścina uchwalonego uchwałą nr XXI/196/2004 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Z 2005 r. Nr 25, poz. 661) obejmującą obszar położony we wsi Chróścina przyległy od strony północnej do drogi wojewódzkiej nr 459, a od strony wschodniej, zachodniej i południowej do istniejących terenów zabudowy zagrodowej.

2. Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie w miejscu zabudowy zagrodowej , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji.

3. 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, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący 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;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 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 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 3. 1. 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. 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,
- 2) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

§ 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 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) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych; w szczególności usługi z zakresu handlu gastronomii, biurowe, obsługi przedsiębiorstw, urzędzeń i obiektów sportu i turystyki oraz inne usługi o zbliżonym charakterze z wyłączeniem stacji paliw;
- 10) urządzeniach 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;
- 11) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych wraz z powierzchnią utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojść pieszych.

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 jest teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – teren sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie terenu podstawowe lub dopuszczalne.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 50 %,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 50% powierzchni terenu,
- 3) szerokość elewacji frontowej – max. 18 m,
- 4) dopuszcza się lokalizację urzędzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 10 uchwały oraz urzędzeń i obiektów reklamowych;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny, w tym 1 wbudowane - garażowe,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 459;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,
- 8) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 9) ogrodzenie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia

ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m. Umieszczanie na ogrodzeniach ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich;

- 10) ustala się zakaz realizacji inwestycji związanej z gromadzeniem złomu, odpadów w tym części pojazdów i urządzeń mechanicznych.

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

- 1) wysokość zabudowy: licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyżej położonego punktu kalenicy max. 11 m;
- 2) geometria dachu – obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max. 50°. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży dopuszcza się dachy płaskie. Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu dla przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 40% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacji indywidualnej takich jak: mini boisk, pól do gier itp. oraz urządzeń i obiektów małej architektury parkowej w tym zieleńców;
- 4) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi urządzeń towarzyszących o których mowa § 5 pkt 10 uchwały oraz urządzeń i obiektów reklamowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych namiotowych, w tym altan na cele związane z funkcją terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 7) ustala się obowiązek wyznaczenia w granicach terenu miejsc postojowych na samochody w ilości dostosowanej do projektowanego programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 459;
- 2) altany z dachami spadzistymi - dopuszczalne wielospadowe o spadkach 25° - 35°; pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń na zasadach określonych w §7 ust.2 pkt 9 uchwały.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze opracowania planu:

- 1) 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 szczególnych
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu,
- 3) zakazuje się na obszarze objętym niniejszym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) powyższy warunek nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) działalność 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;
- 6) nakazuje się zachowanie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) 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 gminie;
- 8) 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;
 - 9) zakazuje się działalności związanej ze składowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;
 - 10) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lewina Brzeskiego;
 - 11) ochrona powietrza – na terenie objętym ustaleniami planu ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach odrębnych;
 - 12) ochrona wód – polega na unikaniu, eliminacji i ograniczaniu zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego;
 - 13) ochrona powierzchni ziemi – przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenu przeznaczonego pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej odpowiednie zagospodarowanie.

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

§ 10. 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

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

1. System komunikacji oparty o drogę wojewódzką z dopuszczeniem jednego zjazdu publicznego lub indywidualnego na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie terenu w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się: do wiejskiej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci tymczasowo do bezodpływowych zbiorników wybieralnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: 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.

5. 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;

6. 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 pod warunkiem stosowania wysokosprawnych urządzeń energetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia: zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejący układ sieci elektrycznej.

8. W zakresie sieci teletechnicznych 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.

§ 12. 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;

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

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające dokonania scaleń nieruchomości, a następnie ich powtórnego podziału, o których mowa w przepisach odrębnych .

2. Dopuszcza się wydzielanie w ramach terenu ciągu pieszo – jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczenia min. 5m.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczególnych warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach objętych planem nie występują tereny dla których ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz zakaz zabudowy.

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

.....
Przewodniczący Rady
Mieczysław Adaszyński

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXXIX/339/2009
Rady Miejskiej w Lewinie
Brzeskim
z dnia 24 listopada 2009 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - RYSUNEK
PLANU**

1.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXXIX/339/2009
Rady Miejskiej w Lewinie
Brzeskim
z dnia 24 listopada 2009 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 24
LISTOPADA 2009R. W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD
FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

. W ramach realizacji ustaleń mpzp nie przewiduje się realizacji inwestycji wyłącznie dla obszaru objętego zmianą planu z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Docelowo plan przewiduje odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Ze względu na niewielki obszar objęty zmianą planu kosztów tych nie wlicza się jednorazowo jako związanych z realizacją ustaleń planu, gdyż sieć kanalizacji sanitarnej będzie realizowana docelowo dla całej wsi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XXXIX/339/2009
Rady Miejskiej w Lewinie
Brzeskim
z dnia 24 listopada 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU PLANU

. W trakcie wyłożenia zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, zatem rozstrzygnięcie w tej sprawie jest bezprzedmiotowe