

**UCHWAŁA NR XLVII/422/2010
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łosiów
położonej za terenami PKP w rejonie ulicy Kolejowej**

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ²⁾) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim Nr XXIX/247/2009 z dnia 24 lutego 2009 roku, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski uchwaloną dnia 26 czerwca 2007 r. uchwałą Nr X/59/2007 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łosiów położonego za torami PKP w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1)rysunek planu w skali 1 : 1000 - załącznik nr 1
- 2)rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu - załącznik nr 2
- 3)rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń planu, - załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Zadaniem planu jest określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Zakres problemowy planu oparty na wymogach określonych w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy obejmuje:

- 1)przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi
- 2)zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, określone poprzez parametry, wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy
- 3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 4)zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- 5)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują elementy stanowiące problematykę pozostałych pozycji wymienionych w § 15 ust.2 i 3 ustawy, w związku z czym nie są objęte ustaleniami planu.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granice terenu objętego planem
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenu
- 3)linie zabudowy nieprzekraczalne

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych wyrażone układem dróg wewnętrznych i ich powiązań z układem dróg zewnętrznych o znaczeniu publicznym
- 5) pas zieleni izolacyjnej od drogi publicznej KDZ szerokości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę, według ustaleń na rysunku planu.

2. Orientacyjnymi, nieobowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) podział terenu na działki budowlane określony linią przerywaną
- 2) kompozycja projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. Na obszarze objętym planem występują gleby III klasy bonitacyjnej, w związku z czym zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie obowiązujących przepisów.

§ 6. Treść uchwały ujęta została w czterech rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe

§ 7. 1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) **teren** - obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi
- 2) **działka budowlana** - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego
- 3) **przeznaczenie podstawowe lub funkcja podstawowa** przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie wzbogacające funkcję podstawową oznaczoną symbolem literowym na drugim miejscu, po ukośniku
- 5) **urządzenia towarzyszące** - zagospodarowanie towarzyszące funkcji podstawowej, takie jak: zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu
- 6) **linie rozgraniczające obowiązujące** - linie określające obowiązujące przeznaczenie terenu. Zmiana linii określających wymaga zmiany planu
- 7) **linie rozgraniczające orientacyjne** - linie określające przeznaczenie terenu możliwe do ostatecznego sprecyzowania na etapie realizacji ustaleń planu
- 8) **linie podziału wewnętrznego** - linie podziału terenu o tym samym przeznaczeniu - orientacyjne, o charakterze postulatywnym, nie obowiązującym
- 9) **linie zabudowy nieprzekraczalne** - linie zamykające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami. Podstawę odniesienia stanowi obrys zewnętrzny rzutu budynku łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny itp. Do podstawy nie wlicza się gzymsów, okapów, balkonów.
- 10) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki na terenie objętym liniami rozgraniczającymi liczona na podstawie rzutu poziomego budynków. Nie wlicza się powierzchni zabudowy pod altanami, pergolami, oczkami wodnymi
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** - grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej

- 12) **wskaźnik intensywności** zabudowy wyrażony procentowo stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu
- 13) **usługi bytowe** usługi komercyjne z zakresu zdrowia, handlu, gastronomii, rzemiosła typu szewc, krawiec, fryzjer, obsługi administracyjno-prawnej, naprawy sprzętu AGD i elektronicznego i inne podobnego charakteru, wbudowane w budynku mieszkalnym, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej budynku
- 14) **usługi rzemieślnicze** usługi wytwórczo-remontowe z zakresu piekarnictwa, stolarstwa, ślusarstwa, naprawy i obsługi samochodów, budownictwa i podobnego typu, nie wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, występujące w postaci wydzielonych zabudowań gospodarczych wolno stojących lub złączonych z budynkiem mieszkalnym
- 15) **wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, bez kominów, masztów i anten
- 16) **posesja** - nieruchomości wydzielona geodezyjnie, zabudowana budynkiem mieszkalnym
- 17) **droga wewnętrzna** - droga osiedlowa, gminna nie zaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych

2. Pojęcia nie zdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi

§ 8. Na obszarze objętym planem występują następujące formy przeznaczenia terenu, oznaczone na rysunku odrębnymi symbolami literowo-cyfrowymi:

- 1) **1 MN/U** - tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) **2MN/U** - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami bytowymi
- 3) **3 MN/UR** - tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej z rzemiosłem produkcyjno-usługowym
- 4) **U** - tereny usług komercyjnych i publicznych
- 5) **1 ZP** - tereny zieleni izolacyjnej
- 6) **2 ZP** - tereny zieleni publicznej
- 7) **KDD** - droga dojazdowa
- 8) **KDW** - drogi wewnętrzne
- 9) **KPR** - ciąg pieszo-rowerowy
- 10) **KDZ** - droga publiczna wojewódzka klasy Z
- 11) **KDL** - droga publiczna powiatowa - klasy I

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, sposobu zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - adaptowana zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** - usługi bytowe oraz towarzysząca zabudowa gospodarcza;
- 3) **dopuszcza się** - przebudowę, rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w pkt.4
- 4) **ustala się obowiązujące w obrębie poszczególnych posesji następujące wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:**

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna - dostosowana do stanu istniejącego - według ustaleń na rysunku planu
- b) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 40%
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni ogólnej terenu
- d) wysokość zabudowy nowej, przebudowywanej lub rozbudowywanej:
 - zabudowa mieszkaniowa do 2 kondygnacji plus użytkowe poddasze, wysokość - do 12 m
 - zabudowa usługowa i gospodarcza 1 kondygnacja, wysokość - do 6,0 m
- e) geometria dachów budynków mieszkalnych budowanych lub rozbudowywanych dostosowana do otoczenia, ze wskazaniem na dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - 45° Kształt dachów budynków usługowych i gospodarczych - dowolny; Kolor pokrycia dachowego - odcienie czerwieni i brązu
- f) udział powierzchni usług wbudowanych przy budowie, rozbudowie i przebudowie budynków mieszkalnych - do 30 % powierzchni użytkowej budynku
- g) wskaźniki stałych miejsc parkingowych w obrębie jednej posesji:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
 - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- h) ogrodzenie od strony drogi KDD i KDL - drewniane lub metalowe ażurowe

5)zakazuje się:

- a) budowy obiektów i instalacji wymagających, bądź mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej obsługującej tereny objęte planem
- b) zagospodarowania własnych posesji w sposób uciążliwy dla posesji sąsiednich w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i uciążliwej obsługi transportowej;
- c) odprowadzania bezpośrednio do gruntu zanieczyszczonych ścieków sanitarnych i ścieków pochodzących z działalności gospodarczej
- d) budowy budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli bydła i trzody chlewnej oraz zwierząt futerkowych
- e) budowy stacji bazowych telefonii komórkowej
- f) budowy ogrodzeń z monolitycznych betonowych prefabrykatów. / bez prześwitów /

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1)**przeznaczenie podstawowe** -- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza
- 2)**przeznaczenie uzupełniające** realizowane w miarę potrzeb - usługi bytowe oraz urządzenia towarzyszące, wbudowane i wolnostojące
- 3)**dopuszcza się** w obrębie podziału wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną inny podział na działki budowlane poprzez łączenie bądź dodatkowy podział
- 4)**w ostatecznym podziale terenu na działki budowlane** i sposobie zagospodarowania należy uwzględnić dostępność do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDZ
- 5)**ustala się** następujące parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące w obrębie podziału terenu na działki budowlane
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW - 6,0 m
- od linii rozgraniczającej drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDD – od strony północnej – 6,0 m , od strony południowej – według ustaleń na rysunku planu
- b) powierzchnia minimalna działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800,0 m²
 - dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²
- c) szerokość minimalna frontu działki budowlanej
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 18,0 m
 - dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
- d) wysokość budynków
 - mieszkalnych do 2 kondygnacji plus użytkowe poddasze, wysokość do 12,0 m,
 - usługowych i gospodarczych 1 kondygnacja, wysokość do 6,0 m,
- e) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynków wolnostojących - od 10 m do 14,0 m
 - dla pozostałych - nie ustala się,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 0,30
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki - minimum 60 %
- h) udział usług bytowych wbudowanych - do 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
- i) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu 30-45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorach czerwieni i brązu
- j) dachy pozostałych budynków - stosownie do funkcji i wymogów technologicznych
- k) wskaźniki stałych miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
 - 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni użytkowej usług

6)zakazuje się:

- a) przeznaczenia i zagospodarowania terenu w sposób inny od ustalonego w § 10 pkt 1 i 2 oraz na rysunku zmiany planu,
- b) budowy budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich,
- c) stosowania ogrodzeń z betonowych monolitycznych / bez prześwitów/ prefabrykatów,
- d) zagospodarowania działek w sposób zagrażający posesjom sąsiednim w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i uciążliwej obsługi transportowej,
- e) odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczonych ścieków sanitarnych
- f) budowy stacji bazowych telefonii komórkowej

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN/UR ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z rzemiosłem wytwórczo – usługowym
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej

- 3) podział wewnętrzny terenu na działki budowlane winien być dokonany odpowiednio do potrzeb inwestorów na następujących zasadach:
- a) maksymalna powierzchnia działki - 2.000,0 m²
 - b) dostępność komunikacyjna wyłącznie od strony dróg wewnętrznych - KDW według ustaleń na rysunku planu
- 4) w zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy obowiązują następujące parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:
- a) linia zabudowy, ustalona jako nieprzekraczalna - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, - według ustaleń na rysunku planu
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie większy niż 40,0 %
 - c) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie, w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż 30 %
 - d) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, - wysokość do 12,0 m
 - e) wysokość budynków produkcyjno-usługowych - 1 kondygnacja, - do 10,0 m
 - f) położenie głównej kalenicy budynku mieszkalnego – równoległe do drogi KDW
 - g) usytuowanie budynków produkcyjno-usługowych na działce wymaga zachowania strefy niezabudowanej od terenów zabudowy jednorodzinnej, - minimum 10,0 m
 - h) dach budynku mieszkalnego - dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30° - 45°, - kryty dachówką lub podobnym materiałem w kolorach czerwieni lub brązu
 - i) dachy budynków produkcyjno-usługowych pod względem geometrii i kolorystyki należy dostosować do otoczenia. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie
 - j) budynki produkcyjno-usługowe można realizować, jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym
 - k) wskaźniki stałych miejsc postojowych:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
 - 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni użytkowej produkcyjno-usługowej
 - l) ogrodzenie- od strony drogi KDW i KDL, jak dla zabudowy mieszkaniowej 2MN - od strony terenów zabudowy jednorodzinnej 2MN – dopuszcza się przęsła bez prześwitów / monolityczne/
- 5) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska sporządzenie raportu nie jest wymagane
- 6) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach prawa ochrony środowiska do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu
- 7) Nakazuje się nasadzenie żywopłotu w tylnej części działki, sąsiadującej z terenem zabudowy jednorodzinnej
- 8) Zakazuje się chowu i hodowli zwierząt gospodarskich
- 9) Zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do ziemi zanieczyszczonych ścieków pochodzących z działalności gospodarczej i zanieczyszczonych wód opadowych z utwardzonej powierzchni terenu.

§ 12. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się następujące warunki i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa o charakterze nieuciążliwym z zakresu handlu, gastronomii, usług bytowych, oświaty, wychowania, kultury
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** - urządzenia towarzyszące, zieleń, elementy małej architektury,
- 3) **dopuszcza się** usytuowanie jednego mieszkania , wbudowanego, dla właściciela obiektów usługowych
- 4) **ustala się** obowiązujące w obrębie terenów oznaczonych symbolem U – następujące parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna od strony dróg KDL, KDD i KDW - 6,0 m
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum - 70%
 - c) udział powierzchni czynnej biologicznie - minimum 20%
 - d) wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji plus użytkowe poddasze,- wysokość do 12,0 m
 - e) wysokość zabudowy towarzyszącej – 1 kondygnacja – do 6,0 m
 - f) geometria dachów - dostosowana do funkcji obiektów
 - g) elewacja frontowa, określająca główne wejście – od strony drogi KDL i KDD
 - h) wskaźnik stałych miejsc postojowych - 1 miejsce na 30,0 m² powierzchni usług
 - i) wjazd od strony drogi KDL – na warunkach określonych przez zarządcę drogi
 - j) ogrodzenie terenu - materiał i forma dostosowane do funkcji obiektu i do otoczenia.

§ 13. Na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zieleń izolacyjna od drogi wojewódzkiej klasy Z oznaczonej symbolem KDZ , - szerokości minimum 20,0m, zagospodarowana zielenią z przewagą drzew i krzewów,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – dopuszczalne - urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej obsługujące obszar objęty planem / stacje trafo, szafki rewizyjne telekomunikacji itp. /
- 3) granice terenu od strony drogi KDZ - przewidziane są do korekty, - po ostatecznym ustaleniu przebiegu modernizowanej drogi
- 4) dobór gatunków drzew i krzewów winien spełniać rolę izolacyjną projektowanych terenów mieszkaniowych od uciążliwości komunikacji drogowej i kolejowej.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZP - obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - plac zabaw dla dzieci z urządzeniami właściwymi dla tej funkcji
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – teren zieleni publicznej, sportu i rekreacji,- bez prawa zabudowy kubaturowej, nie związanej z funkcją terenu
- 3) **dopuszcza się** usytuowanie urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej obsługującej obszar objęty planem
- 4) **dopuszcza się** ogrodzenie terenu, na warunkach określonych dla sąsiednich działek.

§ 15. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) Na terenach zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP i 2ZP dopuszcza się stosownie do potrzeb umieszczanie nośników reklamowych, elementy małej architektury i urządzenia techniczne z zakresu infrastruktury technicznej, - pod warunkiem nie powodowania utrudnień i uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu

- 2)W obrębie drogi dojazdowej, publicznej, oznaczonej symbolem KDD i KDL dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na warunkach określonych przez zarządcę drogi
- 3)Na terenach oznaczonych symbolami U i 3MN/UR dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych tematycznie z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 4)Na terenach dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDW zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych nie związanych z funkcją terenu

Rozdział 3.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, zabytków, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej

§ 16. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ochrona przyrody i krajobrazu

- 1)W granicach obowiązywania planu miejscowego nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 2)Walory przyrodnicze i krajobrazowe tworzone przez przestrzeń gruntów uprawnych wysokich klas i szpaler drzew przydrożnych uwzględnia się w planie poprzez niską intensywność zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zakaz wycinania wartościowych drzew i krzewów.

2. Ochrona wód podziemnych Położenie obszaru objętego planem w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 321 Kąty Wrocławskie - Oława - Brzeg - Oleśnica, - wymagającego najwyższej ochrony (OWO) uwzględnia się w planie poprzez ustalenie obowiązku wprowadzenia docelowo zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków; wprowadzenie zakazu wszelkich form działalności gospodarczej które mogłyby powodować zanieczyszczenie wód - oraz wprowadzenie zakazu budowy obiektów i instalacji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska.

3. Ochrona powietrza Potencjalnym źródłem zanieczyszczenia powietrza dla przewidywanego w planie zagospodarowania jest system grzewczy oraz działalność gospodarcza przewidziana na terenach obrzeżnych oznaczonych symbolem 3MN/UR Plan ustala obowiązek stosowania wysokich ekologicznie standardów, wprowadzając nakaz stosowania wysokosprawnych urządzeń grzewczych, paliw o niskiej emisji oraz zakaz składowania materiałów wtórnie pyłących i emisji gazów i zapachów o ponadnormatywnych wartościach, wykraczających poza granice wyznaczonych terenów

4. Ochrona przed hałasem Obowiązujący, nieprzekraczalny poziom hałasu dla poszczególnych form zagospodarowania i użytkowania terenu, regulują przepisy szczególne, które winny być obowiązkowo przestrzegane W celu ograniczenia hałasu komunikacyjnego plan wprowadza w części północnej strefę zieleni izolacyjnej, jako obowiązujący element zagospodarowania oraz obowiązek zachowania szpaleru drzew i krzewów przydrożnych w części wschodniej obszaru objętego planem.

5. Ochrona przed promieniowaniem niejonizującym i wibracjami W zagospodarowaniu obszaru objętego planem nie przewiduje się działalności powodującej przekroczenie norm dopuszczalnych.

6. Ochrona przed powodzią Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem zagrożeń powodziowych.

7. Gospodarka odpadami Przeznaczenie obszaru objętego planem na cele mieszkaniowo-usługowe w zabudowie jednorodzinnej i mieszkaniowo –rzemieślnicze - przesądza o ustaleniach planu, które obejmują:

- 1)zakaz składowania, przechowywania i magazynowania odpadów zanieczyszczających środowisko pochodzących z działalności gospodarczej

2) nakaz gromadzenia, selekcji i wywóz wszelkich odpadów poza obszar objęty planem na zasadach obowiązujących w gminie.

§ 17. Zasady ochrony zabytków Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

§ 18. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną Na podstawie ustaleń planu – obowiązują następujące zasady wyposażenia technicznego obszaru objętego planem

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych wsi rozbudowanej stosownie do potrzeb, na zasadach i warunkach określonych przez dysponenta sieci Wydajność sieci wodociągowej zapewniać winna potrzeby przeciwpożarowe
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych i bytowych - do oczyszczalni obsługującej tę część gminy, - istniejącą i rozbudowaną stosownie do potrzeb sieć kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do wybieralnych szczelnych zbiorników bezodpływowych
- 3) ścieki zanieczyszczone, pochodzące z działalności gospodarczej, - wymagają wstępnego podczyszczenia na posesji właściciela,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i rozbudowanej stosownie do potrzeb , sieci i urządzeń energetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta,
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł, wysokosprawnych w oparciu o paliwa ekologiczne,
- 6) zaopatrzenie w gaz - na warunkach dostępnych w gminie,
- 7) rozwój telekomunikacji i realizacja sieci stosownie do zapotrzebowania, na . warunkach określonych przez operatora.
- 8) nie dopuszcza się w obrębie planu - lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 9) zabezpieczenie przeciwpożarowe – woda do celów gaśniczych z urządzeń wodociągowych o odpowiedniej wydajności i sieć hydrantów, - stosownie do wymogów określonych w przepisach szczególnych.

§ 19. Zasady budowy i rozbudowy systemu komunikacyjnego

- 1) Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w oparciu o system dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych symbolem KDD i KDW, kształtowany według zasad określonych na rysunku planu.
- 2) Szerokość minimalną projektowanych ulic ustala się na 10,0 m dla drogi dojazdowej ,oznaczonej symbolem KDD i minimum 6,0 m dla dróg wewnętrznych.- KDW Chodniki dwustronne lub jednostronne- w zależności od położenia drogi. Nośność nawierzchni dróg odpowiadać winna potrzebom pojazdów przeciwpożarowych.
- 3) Komunikację osiedlową uzupełnia ciąg pieszo-rowerowy szerokości minimalnej 3,0 m usytuowany według ustaleń na rysunku planu,
- 4) Parametry placyków nawrotowo-manewrowych należy dostosować do wymogów i uwarunkowań technicznych w oparciu o przepisy szczególnie, w tym do wymogów pojazdów przeciwpożarowych
- 5) Obsługę zewnętrzną terenu pełnić będą drogi publiczne, klasy Z i L . których fragmenty objęte zostały ustaleniami niniejszego planu:
 - a) droga kategorii wojewódzkiej nr 462 relacji Stobrawa - Kopanie - Łosiów - Pogorzela - Krzyżowice, - klasy technicznej Z, przewidziana do modernizacji polegającej na złagodzeniu uciążliwych łuków. Dla skorygowanego przebiegu drogi zabezpieczono w planie rezerwę terenu. Po wytrasowaniu drogi niewykorzystane fragmenty terenu winny być zagospodarowane zielenią.

- b) droga kategorii powiatowej Nr 11820, relacji Łosiów – Jasiona- Kantorowice klasy technicznej L dla której obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.
- 6) Powiązania dróg wewnętrznych z systemem komunikacji zewnętrznej obowiązują według ustaleń na rysunku planu. Od strony wschodniej plan ustala dwa włączenia do drogi powiatowej KDL, w tym jedno włączenie istniejące, przy którym położone są dwie posesje zabudowane - oraz jedno włączenie do drogi wojewódzkiej KDZ nr 462 w części zachodniej objętej planem.
- 7) Plan zakazuje włączanie innych dróg wewnętrznych i bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDZ.
- 8) Potrzeby parkingowe określone w § 10, 11 i 12 winny być zaspokojone w obrębie wydzielonych posesji.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Zasady podziału i scalania nieruchomości W postulowanych rozwiązaniach przestrzennych nie występuje potrzeba dokonywania podziału terenów z urzędu. W przypadku dokonywania podziału na wniosek i koszt zainteresowanego obowiązują ustalenia planu dotyczące minimalnych wielkości powierzchni działek budowlanych, szerokości frontów działek określone w § 10 ,11,12 oraz zasady dostępności działek do układu komunikacyjnego.

§ 21. Na podstawie art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolami IMN/U, 2MN/U, 3MN/UR, U - 20 %
- 2) teren oznaczony symbolem KDD, KDW, KPR, 1ZP, 2ZP - 0

§ 22. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt - na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Burmistrza Lewina Brzeskiego.

§ 23. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale - tereny objęte planem pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 24. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 25. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej miasta Lewina Brzeskiego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Adaszyński

do Uchwały Nr XLVII/422/2010
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 29 czerwca 2010r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi ŁOSIÓW, położonego po południowej stronie terenów PKP.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim rozstrzyga, co następuje:

W okresie wyłożenia w/w projektu planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono uwag, w związku z czym rozstrzygnięcie w trybie obowiązujących przepisów stało się bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady

Mieczysław Adaszyński

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania części obszaru wsi ŁOSIÓW, położonego po południowej stronie terenów PKP.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, 41, Nr 141, poz. 1492) art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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. 964, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 111 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15 z 2003 r. poz. 148, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594, Nr 96, poz. 874, Nr 166, poz. 1611, Nr 189, poz. 1851, z 2004 r. Nr 19, poz.177, Nr 93, poz. 890, Nr 121, poz. 1264, Nr 123, poz. 1291, Nr 210, poz. 2135, Nr 273, poz. 2703) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim rozstrzyga co następuję:

Określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, ujęte w „ Prognozie skutków finansowych uchwalania planu” obejmujące:

- budowę sieci wodociągowej,
- budowę sieci kanalizacyjnej,
- budowę sieci energetycznej,
- budowę ulic i ciągów pieszych,
- zagospodarowanie terenów zieleni publicznej –

realizowane będą z budżetu gminy sukcesywnie, stosownie do dynamiki zagospodarowania terenu i możliwości finansowych gminy.

Przewodniczący Rady

Mieczysław Adaszyński

-
- ¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.: z 2002r. 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 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055; Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 124; z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146.
- ²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.: z 2004r. Nr .6, poz. 41; Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr 113, poz.954; Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127; poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz.124.