

**UCHWAŁA NR XLIX/437/2010
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**

z dnia 28 września 2010 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.zm¹⁾), 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 późn. zm.)²⁾ w związku z Uchwałą Nr XX/154/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Lewin Brzeski oraz części wsi Kantorowice, zmienionej Uchwałą Nr XXV/196/2008 z dnia 29 września 2008r. Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim oraz Uchwałą Nr XLV/391/2010 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 30 marca 2010 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Lewin Brzeski ograniczonego od strony wschodniej ulicą Kościuszki, od strony północnej, zachodniej i południowej gruntami rolnymi.

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;
- 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.

§ 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) oznaczenie przeznaczenia terenów.

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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której ma być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku lub 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 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) 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;

- 11) 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 budynki gospodarcze i garażowe;
- 12) 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 są tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej
- 2) 2MN, 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej , bliźniaczej i szeregowej
- 3) 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN-U, 13MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- 4) 15U, 21U- tereny zabudowy usługowej
- 5) 14US,ZP- tereny zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji
- 6) 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z - tereny zieleni
- 7) 22KD-Z, - tereny dróg publicznych zbiorczych
- 8) 25KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych
- 9) 23KD-D, 24KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D - tereny dróg publicznych dojazdowych

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się:

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

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 50 %;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 50% powierzchni terenu,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 11 uchwały;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny, w tym może być 1 wbudowane;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6)określone na rysunku planu linie obowiązujące są liniami nieprzekraczalnymi dla wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7)dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy grani-cy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,
- 8)dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek mieszkalny o po-wierzchni użytkowej nie przekraczającej 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 najwyższej położonego punktu kalenicy max.9 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max.4,5m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu;
- 2)wysokość wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna tj. licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max.6 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max.3,5m;
- 3)ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach mieszkalnych, dachów spadzistych, dopuszczalne wielospadowe o kątach nachylenia połaci głównych 30o - 45o;
- 4)ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach gospodarczych i garażowych dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachylenia połaci głównych 25o - 35o.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej , bliźniaczej i szeregowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej zgodnie z §7 uchwały.

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

- 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 obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 11 uchwały z wyłączeniem wolno stojących budynków gospodarczych i garaży.
- 4)ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 segment mieszkalny, w tym może być 1 wbudowane;
- 5)określone na rysunku planu linie obowiązujące są liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy szeregowej.
- 6)zakazuje się lokalizacji usług.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej zgodnie z §7 uchwały.

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

- 1)wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych do II kondygnacji nadziemnych: licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max.11 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max.5m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu;
- 2)ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach mieszkalnych, dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci głównych 30o - 45o;

§ 9. Dla terenu oznaczonych symbolami: 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

- 1)przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2)dopuszcza się usługi komercyjne realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, bądź wolno stojące o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno – usługowego; dla budynku usługowego wolno stojącego wielkość ta nie może przekroczyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 5 pkt 11 uchwały;
- 4)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%;
- 5)wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 40% powierzchni działki;
- 6)ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki co najmniej 2 miejsc postojowych na samochody w tym jedno miejsce może być wbudowane w garażu dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej części usługowej;
- 7)obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8)określone na rysunku planu linie obowiązujące są liniami nieprzekraczalnymi dla wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych i usługowych;
- 9)dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1)wysokość budynków mieszkalno – usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych tj.: licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max.11 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max.4,5m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu;
- 2)wysokość wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna tj. licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max.6 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max.3,5m;
- 3)ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach mieszkalnych, dachów spadzistych, dopuszczalne wielospadowe o spadkach 30o - 45o;
- 4)ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażowych i usługowych dachów spadzistych, dopuszczalne wielospadowe o spadkach 25o - 35o.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem 15U, 21U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

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

- 1)przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2)dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz publicznych,
- 3)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%;
- 4)wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 25% powierzchni działki;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według ustaleń określonych na rysunku planu, dla obszarów dla których nie określono linii zabudowy obowiązują odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi elementów reklamowych związanych z funkcją terenu oraz obiektów i urządzeń towarzyszących o których mowa w § 5 pkt 11 uchwały, z wyłączeniem wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, które powinny tworzyć wraz z zasadniczym budynkiem usługowym całość funkcjonalno – przestrzenną;
- 7) ustala się obowiązek wyznaczenia w granicach terenu miejsc postojowych na samochody w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 25m² pow. użytkowej części usługowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych tj.: licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej położonego punktu kalenicy max. 11 m; wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki przed głównym wejściem max. 5,5m, poziom parteru na wysokości do 1,0 m od poziomu terenu;
- 2) ustala się jako obowiązujące, stosowanie dachów o kątach nachylenia połaci głównych max. 35° dopuszczalne wielospadowe;
- 3) dla obiektów budowlanych innych niż budynki dopuszcza się dowolne kształtowanie zabudowy.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 14US,ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni parkowej;
- 3) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne mogą występować w dowolnych proporcjach lub wyłącznie jako 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) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według ustaleń określonych na rysunku planu;
- 3) nakazuje się lokalizację urządzeń i obiektów sportowych takich jak: placów sportowych, mini boisk, pól do gier, kortów tenisowych, torów rolkowych itp.;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów małej architektury parkowej, obiektów architektury ogrodowej, zieleńców i tras rowerowych;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 50% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi elementów reklamowych związanych z funkcją terenu oraz obiektów i urządzeń towarzyszących o których mowa w § 5 pkt 11 uchwały, z wyłączeniem wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej na cele związane z realizacją usług sportu i rekreacji oraz na cele socjalne, administracyjno-techniczne i usługowe związane z obsługą terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych namiotowych na cele związane z funkcją terenu;

- 9)zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych, budynki winny tworzyć wraz z budynkiem zasadniczym całość funkcjonalno - przestrzenną ;
- 10)ustala się obowiązek wyznaczenia w granicach terenu miejsc postojowych na samochody w ilości dostosowanej do projektowanego programu użytkowego, lecz nie mniej niż 10 miejsc.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1)wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2)ustala się jako obowiązujące, stosowanie dachów o kątach nachylenia połąci max. 35o; dopuszczalne wielospadowe;
- 3)dla obiektów budowlanych innych niż budynki dopuszcza się dowolne kształtowanie zabudowy.

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

- 1)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 20%;
- 2)dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów małej architektury parkowej, obiektów architektury ogrodowej, obiektów rekreacyjnych, wolno stojących altan, otwartych obiektów scen widowiskowych, obiektów wystawowych zieleńców , ciągów pieszych i tras rowerowych;
- 3)wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 80% powierzchni działki;
- 4)dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi elementów reklamowych związanych z funkcją terenu oraz prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 5)zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 6)dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni.

- 1)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 20%,
- 2)dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów małej architektury parkowej, zieleńców , ciągów pieszych i tras rowerowych,
- 3)zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych w odległości 15m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 4)wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 80% powierzchni działki;
- 5)dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi elementów reklamowych związanych z funkcją terenu oraz prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej; .
- 6)zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 7)dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 22KD-Z ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa zbiorcza klasy Z - ulica zbiorcza;
- 2)szerokość w liniach rozgraniczenia, jak na rysunku planu;
- 3)przekrój drogi zgodnie z przepisami szczególnymi o przekrojach dostosowanych do ich szerokości;
- 4)zaleca się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej o ile nie koliduje ona z warunkami bezpieczeństwa użytkowników drogi.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 25KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna lokalna klasy L – ulica lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia 15m;
- 3) przekrój drogi zgodnie z przepisami szczególnymi o przekrojach dostosowanych do ich szerokości;
- 4) nawierzchnia rozbieralna;
- 5) w liniach rozgraniczających ustala się jezdnię, pas zieleni, chodniki dwu lub jednostronne oraz nieobligatoryjnie ścieżki rowerowe;
- 6) dopuszcza się usytuowanie pasa postojowego przyjezdniowego;
- 7) zaleca się wprowadzenie ścieżek rowerowych uzupełniających przekrój drogi lub zamiennie w miejsce chodnika po jednej stronie drogi.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami: 23KD-D, 24KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne dojazdowe klasy D – ulice dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia 11m;
- 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 oraz nieobligatoryjnie ścieżki rowerowe;
- 6) dopuszcza się usytuowanie pasa postojowego przyjezdniowego;
- 7) zaleca się wprowadzenie ścieżek rowerowych uzupełniających przekrój drogi lub zamiennie w miejsce chodnika po jednej stronie drogi.

§ 16. 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 zainwestowaniem 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 gminy Lewin Brzeski;
- 3) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych nakazuje się obowiązek wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) 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; .
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 17. 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)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;
- 4)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;
- 5)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;
- 6)zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
- 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)zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 9)wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 8MN oraz 9MN,U-13MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz dla terenów oznaczonych symbolami: 14ZP,US , 16Z-20Z, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10)zakazuje się na terenie objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11)zakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN,U), terenach zieleni (Z), terenach usług sportu i rekreacji (US,ZP), lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12)ograniczenia określone w pkt. 10, 11 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i parkingów;
- 13)w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody;
- 14)zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 15)zakazuje się działalności związanej ze składowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów w tym złomu.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. Ustalenia w zakresie granic i sposobów 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: część obszaru objętego planem położona jest na terenie strefy ochronnej pośredniej ujęcia wód podziemnych w Lewinie Brzeskim, dla której stosuje się zasady użytkowania gruntów określone w przepisach odrębnych.

§ 21. 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 powiatową ulicę Kościuszki oraz drogę lokalną, jak na rysunku planu;
- 2) dostęp poszczególnych terenów do dróg dojazdowych oraz lokalnej projektowanymi zjazdami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji odrębnych zjazdów do drogi powiatowej ulicy Kościuszki;
- 4) obsługa terenów przyległych do drogi powiatowej ulicy Kościuszki wyłącznie poprzez drogę lokalną i drogi dojazdowe.

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 do celów bytowych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 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 §19 pkt 6 uchwały, przy czym dopuszcza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo;
- 5) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 6) ustala się obowiązek zachowania odległości obiektów terenowych od osi gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej;
- 8) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi w uzgodnieniu z dysponentem terenu;
- 10) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej należy zachować pasy wolne od drzew i krzewów o szerokości licząc od każdej strony dla linii 15kV pas o szerokości 8m , dla linii 0,4kV pas o szerokości 3m;
- 11) 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;
- 12) 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.

13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,U oraz lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolem U.

§ 22. 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.

§ 23. 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. Ustala się minimalne powierzchnie, dla nowo wydzielanych działek:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-8MN: 900 m² dla zabudowy wolno stojącej , 600 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 400m² dla zabudowy szeregowej w obszarze oznaczonym symbolami 2MN, 3MN; przy czym szerokość wydzielonej działki w obowiązującej linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20m dla zabudowy wolno stojącej, 16 m dla zabudowy bliźniaczej oraz 8m dla zabudowy szeregowej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: 9MN,U - 13MN,U: 1200m², przy czym szerokość wydzielonej działki w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 25m;

3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie określonych w punktach 1) i 2) minimalnych powierzchni o nie więcej niż 10%.

3. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków 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.

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

1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 2MN, 3MN, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN-U, 13MN,U, 14US,ZP - 20%.

2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 15U, 21U – 30%

3) Dla terenów oznaczonych symbolami 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 23KD-D, 24KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 25KD-L, 22KD-Z – 5%

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

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; Nr 106, poz. 675.

¹ 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; Nr 75. poz. 474; Nr 106. poz. 675; Nr 119. poz. 804; Nr 149. poz. 996.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

- Plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje budowę następujących urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa, sieć energetyczna oraz sieć telekomunikacyjna. Gminę obciążać będzie wykonanie uzbrojenia w zakresie : sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowa dróg gminnych wraz z oświetleniem. Koszty związane z realizacją tych inwestycji rozłożone zostaną w czasie w zależności od popytu na tereny o funkcji określonej w projekcie planu oraz możliwości finansowych gminy. Konieczne nakłady na uzbrojenie terenu pochodzić będą ze środków budżetowych i kredytowych oraz środków pomocowych UE. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej winna być poprzedzona wieloletnim planem inwestycyjnym, w którym zostaną określone szczegółowo nakłady na poszczególne etapy inwestycji.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/437/2010
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 września 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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