

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

z dnia 13 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

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

2. Integralną częścią uchwały są:

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

**§ 2.** Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z §5 uchwały,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z §6- §10 uchwały,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 11 uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 12 uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z § 13 uchwały,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z § 14 uchwały,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, zgodnie z § 15 uchwały, przepisów
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z § 16 uchwały,

---

<sup>1)</sup>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, Nr 28 poz.146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz.113, Nr 217 poz.1281, Nr 149, poz.887

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 17 uchwały,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 18 uchwały,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z § 19 uchwały,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z § 20 uchwały,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4., zgodnie z § 21 uchwały.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

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

2) oznaczenie przeznaczenia terenu.

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

§ 4. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem kubaturowym budynku o powierzchni nie większej niż 25% szerokości frontu płaszczyzny budynku przylegającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy w poziomie terenu,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który uzupełnia, wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wieże telekomunikacyjne, sieci, obiekty liniowe itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe dla przeznaczenia podstawowego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
- 10) **budowli punktowej** należy przez to rozumieć budowlę, której charakterystycznym parametrem jest wysokość, a w szczególności: wolno stojące maszty antenowe, słupy, wieże itp., z wyłączeniem stacjonarnych żurawi przemysłowych,

- 11) **powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojeżdżających pieszych,
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji po obrysie zewnętrznym.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

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

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

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

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

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

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

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy na terenie strefy ekspozycji panoramy wsi:
  - a) dla budynków licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem od górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku max. 15m ,

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

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

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

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

- 1) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 0,30,
- 2) intensywność zabudowy 0,15 – 0,35,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić min. 50% powierzchni terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa § 4 pkt 9 uchwały,
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny, w tym jedno miejsce może być wbudowane,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5m granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni 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 najwyższego 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 wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna tj. licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego 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 35°- 45°;
- 4) ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach gospodarczych i garażowych dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachylenia połaci głównych 25°- 35°.

**§ 8. 1) Dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDZ**

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

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDD:**

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

**§ 10. 2.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDW:

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

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

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

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

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

- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
- 12) w ramach urządzania terenów biologicznie czynnych nakazuje się wprowadzenie na działkach budowlanych zieleni średniowysokiej i niskiej w tym zimozielonej,
- 13) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 14) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody,
- 15) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 16) zakazuje się działalności związanej ze składowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów w tym złomu,
- 17) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 18) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych dla terenu 5MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

1. Ustala się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg 3KDD i 4KDW na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

2. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę 2KDZ za zgodą zarządcy drogi;

3. W uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;

4. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje, za zgodą właścicieli tych nieruchomości;

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

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

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

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

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

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

11. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

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

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

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

13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

14. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

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

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

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

16. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

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

1. Dla terenu określonego symbolem 1P:

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

2. Dla terenu określonego symbolem 5MN:

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



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

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

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

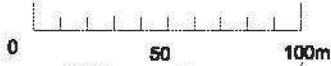
Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

SKALA 1:1000

## części wsi Łosiów

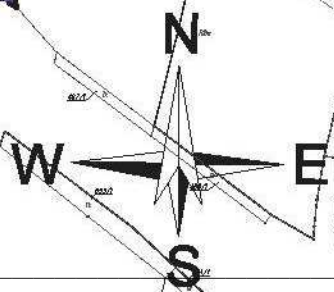


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski



OZNACZENIA OGÓLNE	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Linie zabudowy nieprzebieżne
	Granica strefy ekspozycji panoramy wsi
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej "K"
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny dróg publicznych odcinowej
	Tereny dróg publicznych dojazdowej
	Tereny dróg wewnątrzulicznych
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH	
NIEBUDĄCYCH USTALENIAMI PLANU	
	Stosunkowo archeologiczne nr 8 • Ślad osiedlenia z okresu brzołubowickiego

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



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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

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