

**Projekt**

z dnia 10 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**  
z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wiśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019r. poz. 60, zm. poz. 235, poz. 730) w związku z uchwałą Nr XLVIII/421/2018 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 dla terenu przy ul. Wiśniowej w Lewinie Brzeskim, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski, przyjętego uchwałą Nr XXI/155/2012 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 27 marca 2012 r.

**§ 2.** Zmiana planu dotyczy:

- 1) części tekstowej zawartej w uchwale Nr XXIII/173/2008 z dnia 14 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 61 poz. 1979 z dnia 20.08.2008 r.) poprzez dodanie w niej nowych przepisów;
- 2) części graficznej, której granice zostały określone w uchwale Nr XLVIII/421/2018 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2018r., poprzez zastąpienie części rysunku planu, rysunkiem do niniejszej zmiany planu.

**§ 3.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 4.** W uchwale Nr XXIII/173/2008 z dnia 14 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 61 poz. 1979 z dnia 20.08.2008r.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) po § 53 wprowadza się § 53a o brzmieniu:

„§ 53a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 12UK – ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren usług komercyjnych;
- 2) uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, budynki garażowe i gospodarcze, jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

- 3) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,04;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym jedno dla osób posiadających kartę parkingową oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla lokalu mieszkalnego.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego:

1) budynki usługowe:

- a) maksymalna wysokość budynku 12m,
- b) dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych 20°-45° lub stropodach o kącie nachylenia do 20°, w kolorze odcieni czerwieni, brązu i szarości,
- c) kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równoległe do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;

2) budynki garażowe i gospodarcze:

- a) maksymalna wysokość budynków do 7,0m,
- b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej do 45° lub stropodachy o kącie nachylenia do 20°, w kolorze odcieni czerwieni, brązu i szarości,
- c) kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku usługowego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 78.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu - nie ustala się, teren nie podlega ochronie wynikającej z określenia krajobrazu priorytetowego w audycie krajobrazowym.

6. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 87.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 79.

8. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10%.”.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

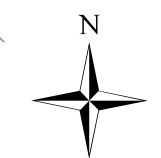
Sporządził:

Wydz. Budownictwa i Inwestycji

Przedkłada:

Burmistrz Lewina Brzeskiego

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEWIN BRZESKI DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. WIŚNIOWEJ



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia .....2019r.

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

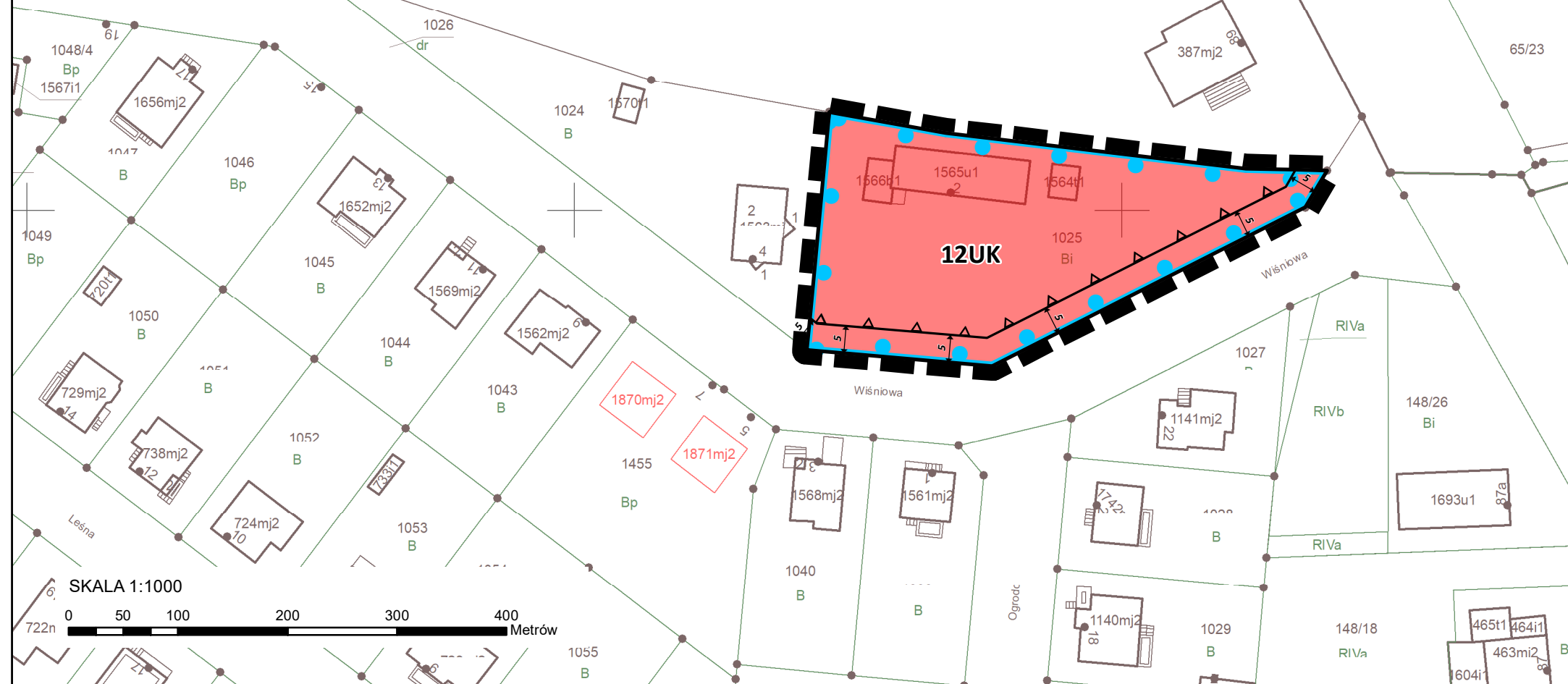
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH

### PRZEZNACZENIE TERENU

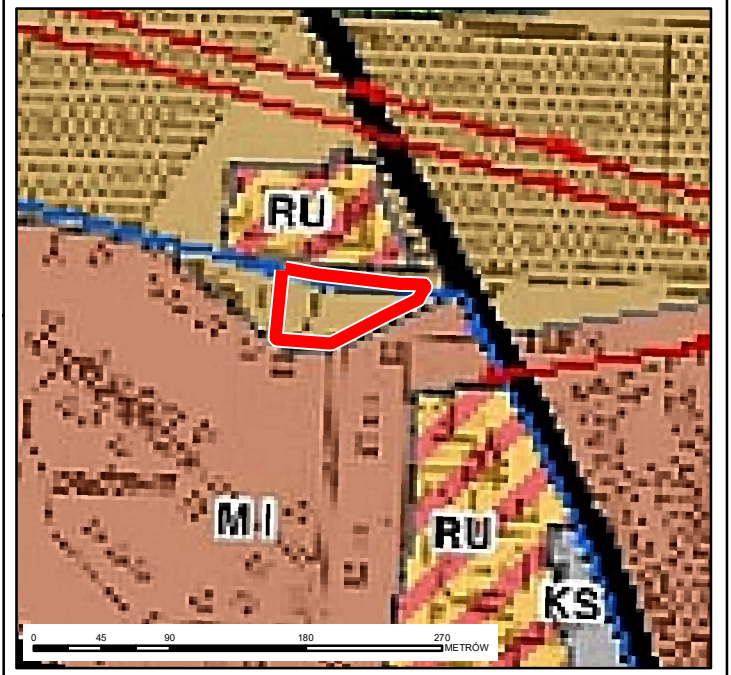
- 12UK** TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH

### OZNACZENIE GRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 KRAPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEWIN BRZESKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXI/155/2012 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 27 MARCA 2012 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Odstępuje się od rozstrzygnięcia, gdyż w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budowy urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci energetycznej oraz sieci telekomunikacyjnej i w związku z tym, Gminy nie będzie obciążać wykonanie uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy dróg gminnych wraz z oświetleniem.

## Uzasadnienie

Projekt zmiany mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Nr XLVIII/421/2018 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wiśniowej w Lewinie Brzeskim.

Przy opracowaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono zapisy art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty projektem zmiany mpzp zlokalizowany jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 z dnia 14 lipca 2008r. i przeznaczony jest pod funkcję 1 UK - teren usług komercyjnych. Obecnie teren jest zabudowany.

W wyniku realizacji projektowanego planu nastąpią zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym polegające między innymi na:

- możliwość zabudowy dwukondygnacyjnej z dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połąci dachowych do 45° lub stropodachy o kącie nachylenia do 20°, z dopuszczeniem miejsc postojowych, budynków garażowych i gospodarczych.

Zatem celem opracowania planu jest stworzenie regulacji prawnych dla zmiany w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast przeznaczenie podstawowe terenu pozostaje takie samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008.

Plan obejmuje nieruchomość stanowiącą własność osoby fizycznej o powierzchni 0,2725 ha.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski obszar ten przewidziany jest pod obszary zabudowy ekstensywnej (ME).

Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie takich zasad zabudowy, które umożliwią kontynuację prowadzonej działalności gospodarczej przez Inwestora, a wymagającej ze względu na niedostateczny stan techniczny obecnie istniejącego budynku usługowego, budowę nowego budynku usługowego.

Obszar planu usytuowany jest przy ulicy Wiśniowej na terenie zurbanizowanym, nie będzie konieczna zatem rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów budowy budynku usługowego.

Na obszarze planu oraz w zasięgu jego oddziaływań nie stwierdzono występowania form ochrony przyrody.

Ze względu na niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu, która polega na utrzymaniu obowiązującej funkcji, tj. terenu usług komercyjnych oraz wprowadzeniu do projektu dokumentu zapisów szczegółowych dot. m.in. wysokości zabudowy, kąta nachylenia połąci dachowych oraz możliwości lokalizacji stałych miejsc postojowych, wskazano, iż plan nie wpłynie w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, gdyż obszar miasta Lewin Brzeski w granicach planu położony jest peryferyjnie w stosunku do obszarów mających znaczenie międzynarodowe i krajowe w ochronie środowiska. W planie przyjęto ustalenia korzystnie wpływające na stan środowiska przyrodniczego związane z organizacją infrastruktury technicznej.

Grunty objęte planem stanowią grunty zurbanizowane Bi, a zatem nie wymagające zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jak i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: w szczególności umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu a także o wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz zapewnienie możliwości dostępu do

informacji publicznej o planie miejscowym od etapu przystąpienia do planu do jego uchwalenia, także w formie elektronicznej.

Szacuje się, że realizacja ustaleń planu może generować wpływ z podatków od nieruchomości, a które to uzależnione będą od faktycznego zabudowania terenu objętego planem. Niniejszy plan nie będzie generować wydatków gminy związanych z wykonaniem infrastruktury technicznej należące do jej zadań własnych.

Ocena aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta przez Radę Miejską w Lewinie Brzeskim dnia 29 listopada 2016r. uchwałą Nr XXV/252/2016. Z oceny tej wynika, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski uchwalony uchwałą Nr XXIII/173/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 14 lipca 2008 jest częściowo niezgodny z obowiązującymi przepisami. W odniesieniu do terenu objętego niniejszym planem, plan z 2008r. nie określa wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu i wskaźników dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z powyższym w niniejszym planie ustalono obowiązujące w tym zakresie wskaźniki oraz wymagania stosownie do aktualnie obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.