



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 marca 2016 r.

Poz. 501

UCHWAŁA NR XV/166/2016 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 9 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łosiów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 151 ze zm. poz. 1045, poz. 1880), art. 20 ust. 1, art. 27, art. 34 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) w związku z uchwałą nr XLVI/349/2014 z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosiów zatwierdzonego uchwałą nr XXI/195/2004 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 grudnia 2004 r., Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim nr XXI/155/2012 z dnia 27 marca 2012 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosiów zatwierdzonego uchwałą nr XXI/195/2004 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 grudnia 2004 r. dla terenu położonego Łosiowie przy ulicy Głównej, ograniczonego od strony południowej drogą krajową nr 94, od strony północnej terenami rolnymi, a od strony zachodniej i wschodniej istniejącymi terenami zabudowy zagrodowej, 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.

§ 2.1. 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) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie ustala się:

- 1) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, gdyż obszar objęty planem stanowi jedną nieruchomość;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

§ 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,
 - d) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) oznaczenie przeznaczenia terenu.

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

§ 4. 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemiosła z zakresu napraw, usługi biurowe, lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, pralnicze, krawieckie, z wykluczeniem zakładów mechaniki samochodowej;

- 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 niebędących 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 terenu, który wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, falowniki, przepompownie ścieków, sieci infrastruktury technicznej) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także dojazdy oraz parkingi;
- 10) **powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojeżdżających pieszych;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji.

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

- 1) PF - tereny produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem PF ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego:
 - a) dla części terenu zgodnie z załącznikiem mapowym obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii tj. systemów fotowoltaicznych o mocy do 100 kW,
 - urządzeń i obiektów towarzyszących,
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max 90%,
 - e) tereny niezabudowane, w tym znajdujące się pod powierzchnią paneli należy zagospodarować zielenią biologicznie czynną – zieleń niska trawiasta;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy dla przeznaczenia podstawowego:
 - a) wysokość konstrukcji luster wraz z panelami solarnymi max 3,5 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów i urządzeń z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych max 6 m.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dopuszcza się usługi podstawowe oraz urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 60%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,2, max 0,7,
 - f) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie terenu, miejsc postojowych na samochody w ilości, co najmniej: 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej w tym, co najmniej 5% miejsc dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
 - g) ustala się realizację miejsc postojowych w ramach terenów utwardzonych,
 - h) ustala się dojazdy o szerokości min. 5 m,
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość wolnostojących budynków usługowych max 10 m,
 - b) ustala się jako obowiązujące, stosowanie w budynkach usługowych dachów dwuspadowych w układzie szczytowym do ulicy Głównej,
 - c) wysokość obiektów i urządzeń reklamowych punktowych max 15 m,
 - d) wolno stojące tablice reklamowe o wymiarach nie większych niż 6 m².

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

- 1) 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji od strony drogi publicznej prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) dopuszcza się: lokalizację na terenach zabudowy usługowej reklam na budynkach o wymiarach nie większych niż 6 m², z wyłączeniem telebimów LED, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7 uchwały.

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

- 1) nakazuje się wyposażenie terenów w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
- 2) ustala się wyposażenie terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy Lewin Brzeski lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów;
- 4) obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice-Strzelce Opolskie” wymagający szczególnej ochrony;
- 5) obszar planu położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Cięcina, dla których obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
- 7) przed podjęciem działalności inwestycyjnej należy zdjąć warstwę próchniczą gruntu pod obiekty budowlane oraz nawierzchnie utwardzone, a następnie ją zagospodarować;

- 8) 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;
- 9) zakazuje się na terenie objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zakaz określony w pkt 9 nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 11) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody.

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej z częściowo zachowanym historycznym układem urbanistycznym o układzie ulicowym z zabudową zabytkową z nr XIX/XX wieku, dla której obowiązują następujące szczególne zasady ochrony wartości kulturowych i zabytków:

- 1) ochronie podlega forma architektoniczna zabudowy istniejącej i uzupełniającej w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje elewacji;
- 2) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występującej w obrębie zespołu;
- 3) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy istniejącej, należy stosować tradycyjne materiały budowlane, przede wszystkim w pokryciach dachów;
- 4) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

§ 11. 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, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym: tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków 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.

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

- 1) w zakresie systemu komunikacji:
 - a) system komunikacji oparty o drogę główną ruchu przyspieszonego GP,
 - b) dopuszcza się lokalizację dojazdów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) przebudowa istniejącego zjazdu indywidualnego do parametrów zjazdu publicznego na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) w zakresie systemu infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do lokalnych odbiorników tych wód z uwzględnieniem § 9 pkt 6 uchwały, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - e) dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz naziemnych wolnostojących stacji transformatorowych wraz z dojazdami,
 - f) włączenie wytworzonej energii elektrycznej do systemu energetycznego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

- g) zaopatrzenie w energię ciepłą: ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów,
- h) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 14. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 15. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) ustala się następujące zasady doboru kolorystyki elewacji:

- a) dachy w odcieniach czerwieni,
- b) ściany o dowolnej kolorystyce;

2) ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości: na terenach zabudowy usługowej obowiązuje zasada sytuowania budynków usługowych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana równolegle do granicy działki sąsiedniej.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 17. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosiów uchwalonego uchwałą nr XXI/195/2004 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 grudnia 2004 r., w części obejmującej teren objęty niniejszym planem.

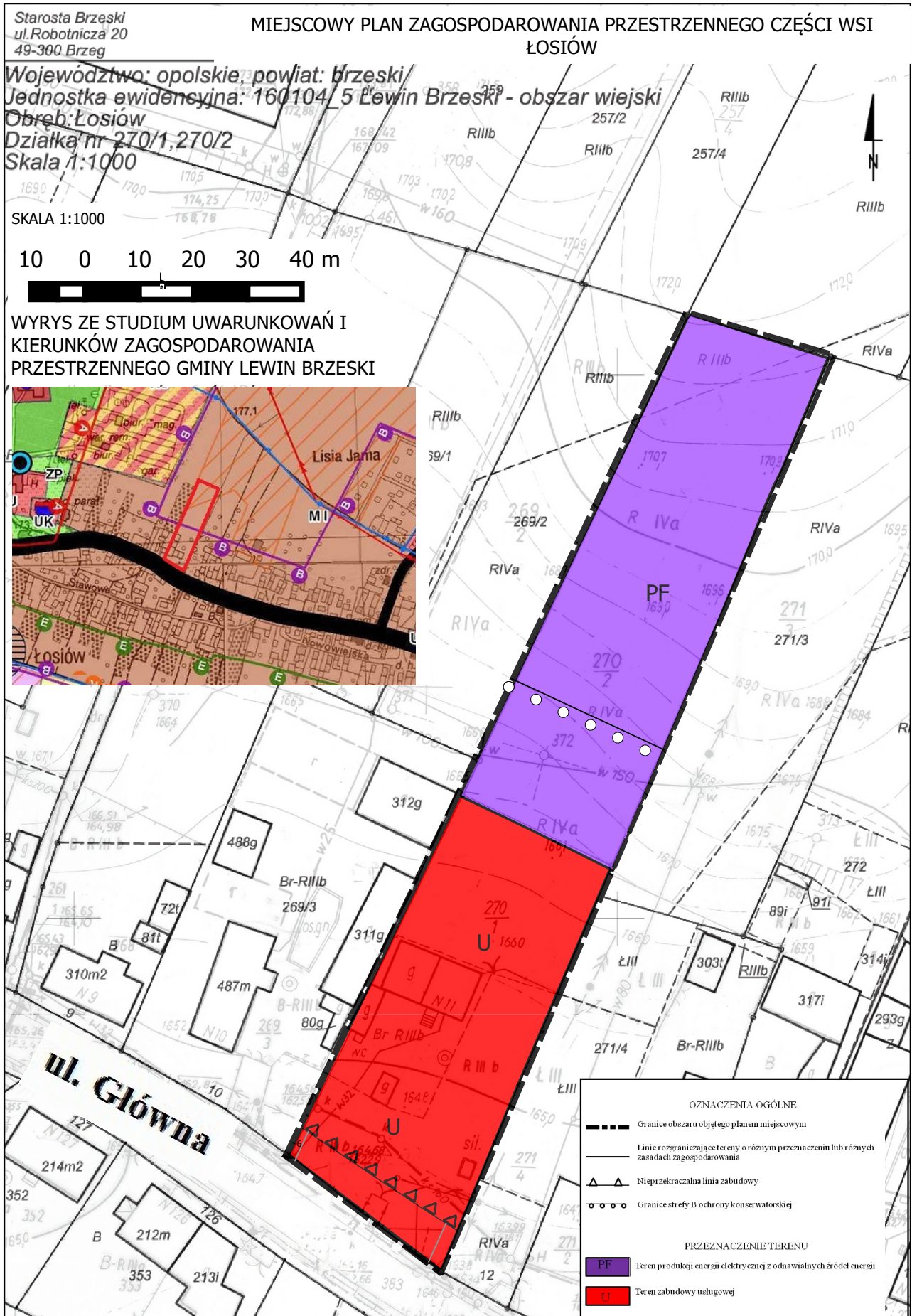
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/166/2016 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 9 lutego 2016r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XV/166/2016
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 9 lutego 2016 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim, odstępuje od rozstrzygnięcia z uwagi na to, iż o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XV/166/2016
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 9 lutego 2016 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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 151 ze zm. poz. 1045, poz. 1880) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim, biorąc pod uwagę ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy stwierdza, iż dla celów realizacji niniejszego projektu zmiany mpzp nie jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej, zatem budżet Gminy nie będą obciążać wydatki z tym związane.