DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 czerwca 2025 r.

Poz. 1418

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 04.06.2025 14:27:50

UCHWAŁA NR XV/123/2025
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kantorowice przy zbiorniku powyrobiskowym

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1645, zm. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2024 r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527) w związku z uchwałą Nr LVI/446/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 listopada 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kantorowice przy zbiorniku powyrobiskowym, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski, przyjętego uchwałą Nr LI/400/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2022r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kantorowice, zwanego dalej planem.

3. Integralną częścią uchwały są:

- część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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,
- dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona przez zewnętrzną ścianę budynków letniskowych lub jego naroże; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, tj. gzymsy, okapy, balkony oraz schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5m,
- terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem,
- przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacając przeznaczenie podstawowe; lecz nie może być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej.

§ 3. 1 Zakres ustaleń planu obejmuje:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne,
- granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeb,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; - nieprzekraczalne linie zabudowy,
- klasy przeznaczenia terenu,
- wymiarowanie wyrażone w metrach.

2. Nie wymienione w ust. 1 pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny uwzględniający przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązek lokalizacji budynków letniskowych przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) zakaz stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1ML wyznacza się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
- w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody.

§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) ochronę terenu położonego w granicach obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" zgodnie z przepisami dotyczącymi odprowadzania wód opadowych i roztopowych zawartych § 9 ust. 2 pkt 7;

2) teren objęty planem znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo przewyższenia 1% w obrębie którego obowiązują zakazy i wymogi określone w przepisach odrębnych;

3) teren objęty planem znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo przewyższenia 10% w obrębie którego obowiązują zakazy i wymogi określone w przepisach odrębnych;

4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

   - zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
   - nakaz stosowania rozwiązań technicznych mających na celu ochronę przed przedostawaniem się wód powodziowych do wnętrza budynku poprzez zakaz realizacji kondygnacji podziemnych, - nakaz wyniesienia poziomu zerowego parteru budynku (tj. najniższej kondygnacji budynku) ponad poziom wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%,
   - nakaz realizacji wszelkich inwestycji z zastosowaniem technologii uwzględniających możliwość zalania wodami powodziowymi, w tym wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów,
   - wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniem w trakcie powodzi,
   - nakaz stosowania rozwiązań i materiałów zabezpieczających urządzenia i obiekty budowlane przez zalaniem wodami powodziowymi oraz uszkodzeniem wskutek wyporu gruntu.

5) teren objęty planem znajduje się w granicach w obszaru złoża piasków i żwirów „Kantorowice" w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: ·minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić – 400 m2, · minimalna szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić – 18 m, ·kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 90^0 do $120^{0;}$

2) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określne w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych 15 kV, 0,4kV, realizowanych jako sieci kablowe,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
- na terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, w granicach terenów szczególnego zagrożenia powodzią mikroinstalacje mogą być lokalizowane wyłącznie na dachach budynków z zakazem stosowania transformatorów olejowych,

2) w zakresie usług telekomunikacyjnych:

- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz,

- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej z wyłączeniem sieci gazowych wysokiego ciśnienia,
- dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i bytowych z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na działkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

6) w zakresie odprowadzania ścieków:

- dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe pod warunkiem zapewnienia ich systematycznego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na działkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zbiorniki bezodpływowe powinny zostać zabezpieczone przez zalaniem wodami powodziowymi, przed przedostaniem się ścieków do środowiska gruntowo – wodnego w czasie powodzi oraz zabezpieczone przed wyporem z gruntu na skutek wystąpienia wysokich stanów wód gruntowych w czasie powodzi.
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- zakaz wprowadzania ścieków do wód i gruntu,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR;

2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 1 budynek letniskowy lub budynek rekreacyjny;

3) realizacja miejsc postojowych na terenach utwardzonych lub w obiektach garażowych i wiatach.

§ 10. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1 ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

2) dopuszcza się – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; budynki garażowe lub gospodarcze;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy -50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,8,
- nieprzekraczalna linia zabudowy 3,5m od linii rozgraniczającej drogę,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 400 m^2 ,
- zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

4) budynki letniskowe lub rekreacji indywidulanej:

- maksymalna wysokości zabudowy – 9m
- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze odcieni grafitu lub czerwieni,
- kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dopuszcza się sytuowanie ściany budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.

5) budynki garażowe i gospodarcze:

- maksymalna wysokości zabudowy – 6m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°, w kolorze odcieni grafitu lub czerwieni lub płaskich o kącie nachylenia do 20°,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1KR** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5 m, placu manewrowego: 8m.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

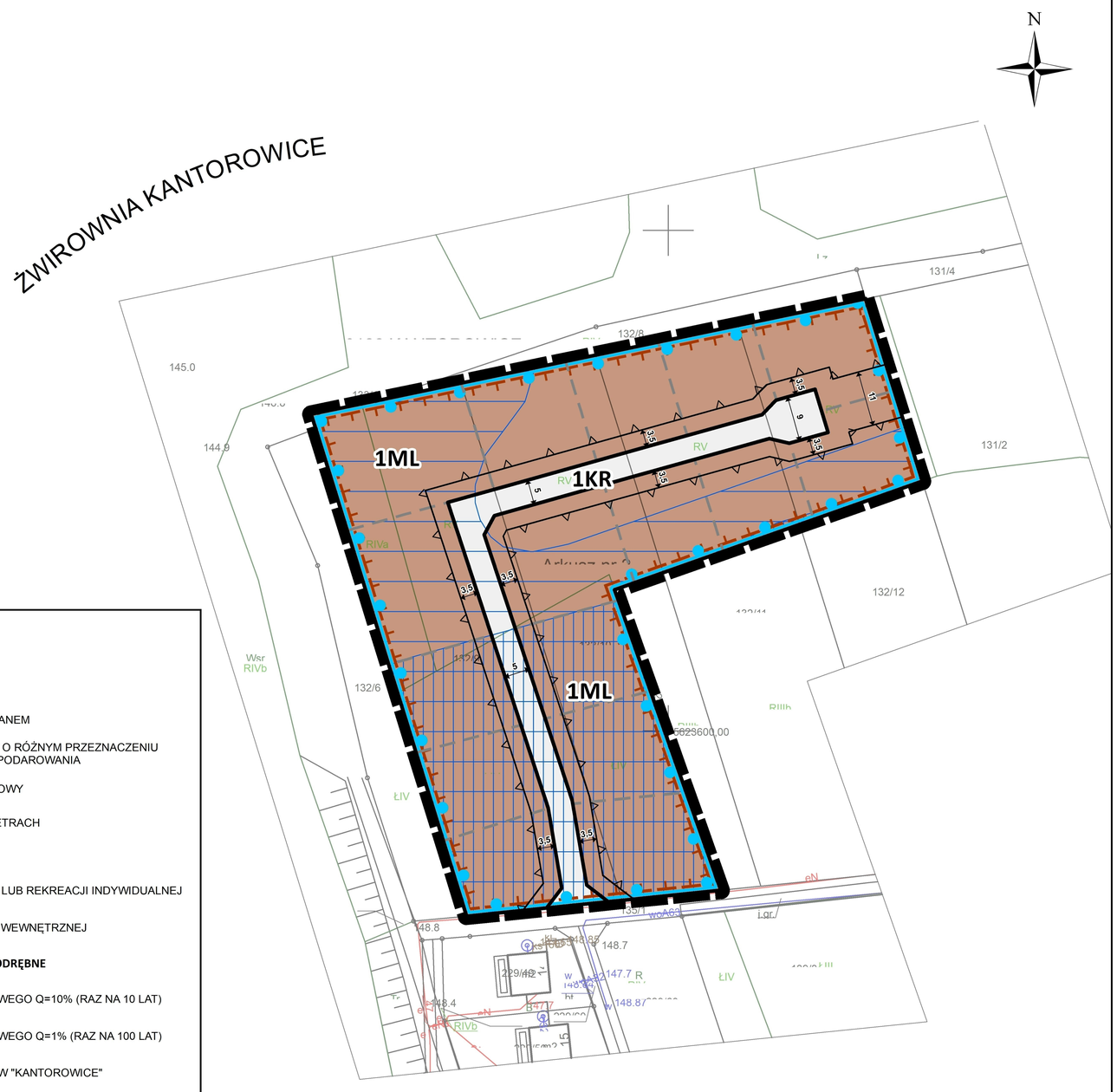
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Robert Laszuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KANTOROWICE PRZY ZBIORNIKU POWYROBISKOWYM

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/123/2025..... RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA .....28 maja..... 2025 R.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ROŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 3 — WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH

KLASA PRZEZNACZENIA TERENU

- ML — TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO Q=10% (RAZ NA 10 LAT)
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO Q=1% (RAZ NA 100 LAT)
- OBSZAR ZŁOŻA PIASKÓW I ŻWIRÓW "KANTOROWICE"
- CAŁY OBSZAR PLANU ZLOKALIZOWANY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 KRAPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE

OZNACZENIE INFORMACYJNE

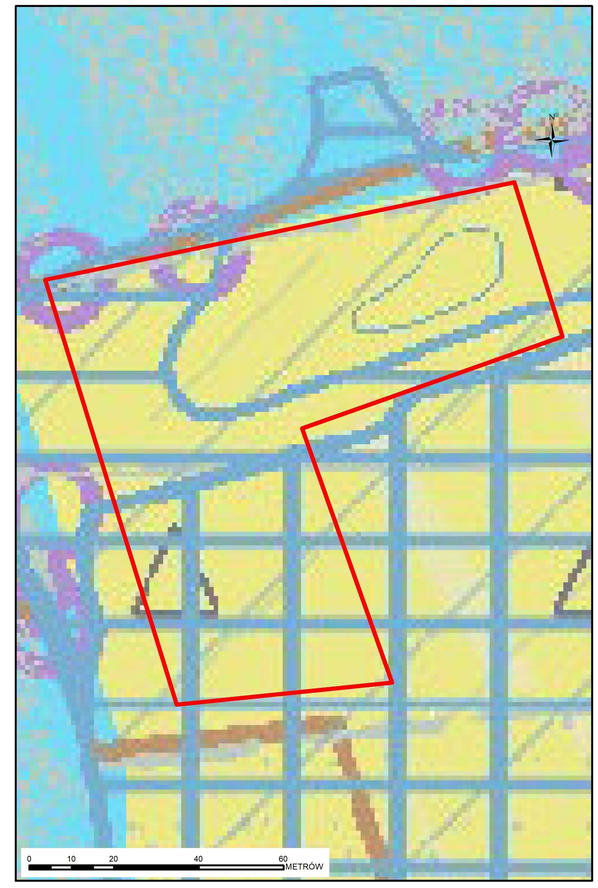
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

SKALA 1: 1000

0 10 20 40 60 80 m

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEJ MAPY ZASADNICZEJ: STAROSTA BRZESKI
UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEWIN BRZESKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LI/400/2022 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 21 CZERWCA 2022 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

- ML — Zabudowa letniskowa
- WS — Wody

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

Złoża kopalin

Nazwa złoża	Nr
Lewin Brzeski	1
Stroszowice	2
Oldrzyszowice I	3
Oldrzyszowice	4
Samy	5
Kantorowice	6
Samy Pole IIa - 2	7
Samy-Pole IIa - 1	8

Granice obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/123/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 maja 2025 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2024 r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527) 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 konsultacji społecznych do planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/123/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 maja 2025 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.2024 r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024. poz. 1645, zm. poz. 1572, poz. 1907, poz.1940) 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, gdyż teren jest własnością osób fizycznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/123/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę