



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia piątek, 7 lipca 2023 r.

Poz. 2252

Elektronicznie podpisany przez:

Daria Oliwia Dec

Data: 07.07.2023 14:58:57



UCHWAŁA NR LXII/504/2023 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski
zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/173/2008, dla terenu zlokalizowanego przy ulicy Powstańców Śląskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, zm. poz. 572), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim Nr XIX/143/2020 z dnia 24 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008, dla terenu zlokalizowanego przy ulicy Powstańców Śląskich, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana planu 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 2022 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 z dnia 14 lipca 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 61, poz. 1797) z dnia 20 sierpnia 2008r., dla terenu zlokalizowanego przy ulicy Powstańców Śląskich, zwany dalej planem.

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 planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w 1 niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; lecz nie może być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej;
- 4) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wieże, maszty antenowe, słupy, suwnice, sieci infrastruktury technicznej, obiekty liniowe), także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, w granicach którego dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami liczoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia.

§ 3. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeb;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeb;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeb;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 6) granica terenów zamkniętych.

4. Nie wymienione w ust. 3 pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny uwzględniający przepisy odrębne.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 2;
- 2) na obszarze objętym planem można lokalizować obiekty budowlane oraz dokonywać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - rozdział 2;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) emisje powstałe w wyniku działalności gospodarczej nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. 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:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego;
- 2) teren objęty planem znajduje się na obszarze GZWP Nr 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie) i w związku z tym ustala się ochronę terenu położonego w granicach obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” polegającą na:
 - a) obowiązku utwardzenia terenów placów manewrowych i dojazdów oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z tych terenów przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika,
 - b) zakazie na całym obszarze planu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji sieci uzbrojenia terenu w obszarze pomiędzy granicą obszaru objętego planem a nieprzekraczalną linią zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.P.;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakazuje się działalności związanej ze składowaniem i zbieraniem odpadów.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych, realizowanych jako sieci kablowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW;
- 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:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło,
 - b) dopuszcza się stosowane do celów grzewczych energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW.
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązek zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się realizację hydrantów zewnętrznych;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązek gromadzenia i segregowania odpadów zgodnie z gminnym systemem wywozu odpadów. Magazynowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji. Teren objęty planem powiązany z systemem komunikacji, poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P, 2.P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: bazy budowlane, transportowe i logistyczne, usługi komercyjne, obiekty administracyjne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki – minimum 10%;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 80%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 25m;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami - 40m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń – 40m;
 - 7) dachy obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych, usługowych o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - 8) dachy budynków administracyjnych, socjalnych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20-40° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obszarze pomiędzy granicą obszaru objętego planem a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 11) ustala się miejsca parkingowe:
 - a) obiekty administracyjne, produkcyjne i usługowe:

- 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego,
- 1 miejsce parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:

- a) 1200 m² pod tereny obiektów produkcyjnych, składy i magazyny, bazy budowlane, transportowe i logistyczne,
- b) 500 m² pod zabudowę usługową, obiekty administracyjne,
- c) 100 m² pod parkingi,
- d) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielen towarzyszącą.

§ 10. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.P i 2.P w wysokości 10 %.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEWIN BRZESKI
DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICY POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXII/504/2023 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH
- STREFA OCHRONNA OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW - TOŻSAMA Z GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

PRZEZNACZENIA TERENU

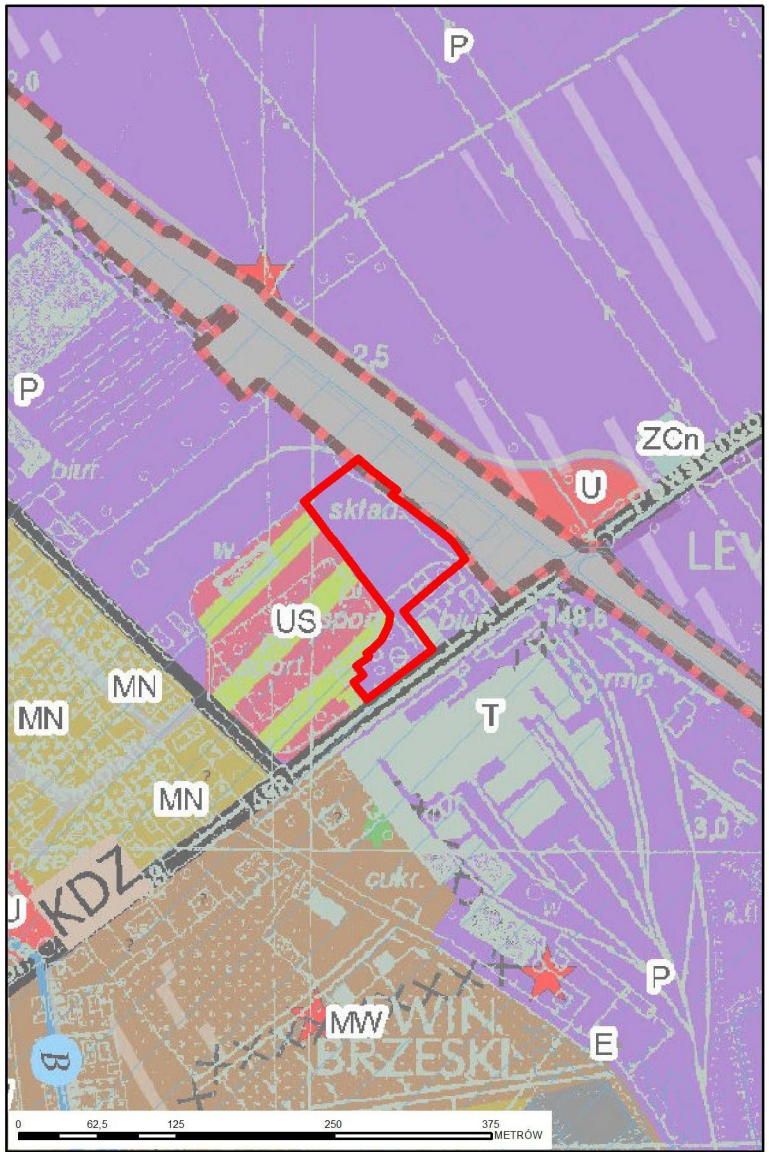
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

OZNACZENIE GRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- GRANICA ZASIĘGU WYSTĘPOWANIA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 KRĄPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE
- OBZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ – DLA KTÓREGO PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH OD GRANICY TERENU ZAMKNIĘTEGO ORAZ OD GRANICY JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 458
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/504/2023
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 29 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/504/2023
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 29 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm. poz. 572) 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.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXII/504/2023
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 29 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.