# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 marca 2024 r.

Poz. 998

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2024-03-29 11:42:01

**UCHWAŁA NR LXXI/575/2024**
**RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**

z dnia 26 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łosiów przy ul. Słowackiego**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40, zm. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, zm. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z uchwałą Nr LVI/451/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 listopada 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łosiów przy ul. Słowackiego, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala się, 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 Łosiów, zwanego dalej planem.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) 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;
4) dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona przez zewnętrzną ścianę budynków mieszkalnych 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;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

6) wysokości – należy przez to rozumieć:

a) najwyżej położony punkt budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

**§ 3.** 1 Zakres ustaleń planu obejmuje:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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, 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;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) 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:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne,

b) 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,

c) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem,

d) 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:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) klasy przeznaczenia terenu;

5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

6) granice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

7) 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 mieszkalnych przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garażowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

3) wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami do 12m;

4) zakaz stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych;

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW wyznacza się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM wyznacza się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;

5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw ochrony przyrody.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla której obowiązuje:

1) stosowanie pokryć dachowych z materiałów tradycyjnych, naturalnych np.: dachówka, łupek;

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy złożeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego dla której obowiązuje:

1) należy harmonijnie wkomponować nową zabudowę w krajobraz.

**§ 8.** 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 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 § 10 ust. 2 pkt 7.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić – 650 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić – 18 m,

c) 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.

**§ 10.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, placów i ciągów pieszo – jezdnych.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych, realizowanych jako sieci kablowe,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,

c) dopuszcza się stosowanie urządzeń z odnawialnych źródeł energii za pomocą instalacji fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 500 kW.

2) w zakresie usług telekomunikacyjnych:

a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) przez teren przebiega sieć gazowa niskiego ciśnienia,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,

c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej.

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania urządzeń z odnawialnych źródeł energii za pomocą instalacji fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 500 kW.

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej.

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 wprowadzania ścieków do gruntu,

b) obowiązek magazynowania odpadów komunalnych w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych i gruntu,

c) 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 ul. Słowackiego zlokalizowaną poza granicami planu oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR;

2) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach obszaru objętego planem sytuowanych na poziomie terenu, garaży wolnostojących, wiat, garaży wbudowanych w budynek mieszkalny.

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

## Rozdział 2
## Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 40 %,

c) intensywność zabudowy - minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy od 4m do 4,3m linii rozgraniczającej drogę,

e) wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 40m$^2$ powierzchni użytkowej części usługowej, w tym co najmniej 1 dla osób posiadających kartę parkingową.

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość maksymalnie do 10 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dachówki ceramicznej w kolorze odcieni grafitu lub czerwieni,
- kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki.

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość maksymalnie do 6,0m,
- 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 mieszkalnego.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa zagrodowa;

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

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 50 %,

c) intensywność zabudowy - minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy 4m od linii rozgraniczającej drogę,

e) wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość maksymalnie do 10 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dachówki ceramicznej w kolorze odcieni grafitu lub czerwieni,
- kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki.

b) pozostałe budynki:

- wysokość maksymalnie do 6,0m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°, w kolorze odcieni grafitu lub czerwieni lub płaskie o kacie nachylenia do 20°,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5 m,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 3
## Ustalenia końcowe

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

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

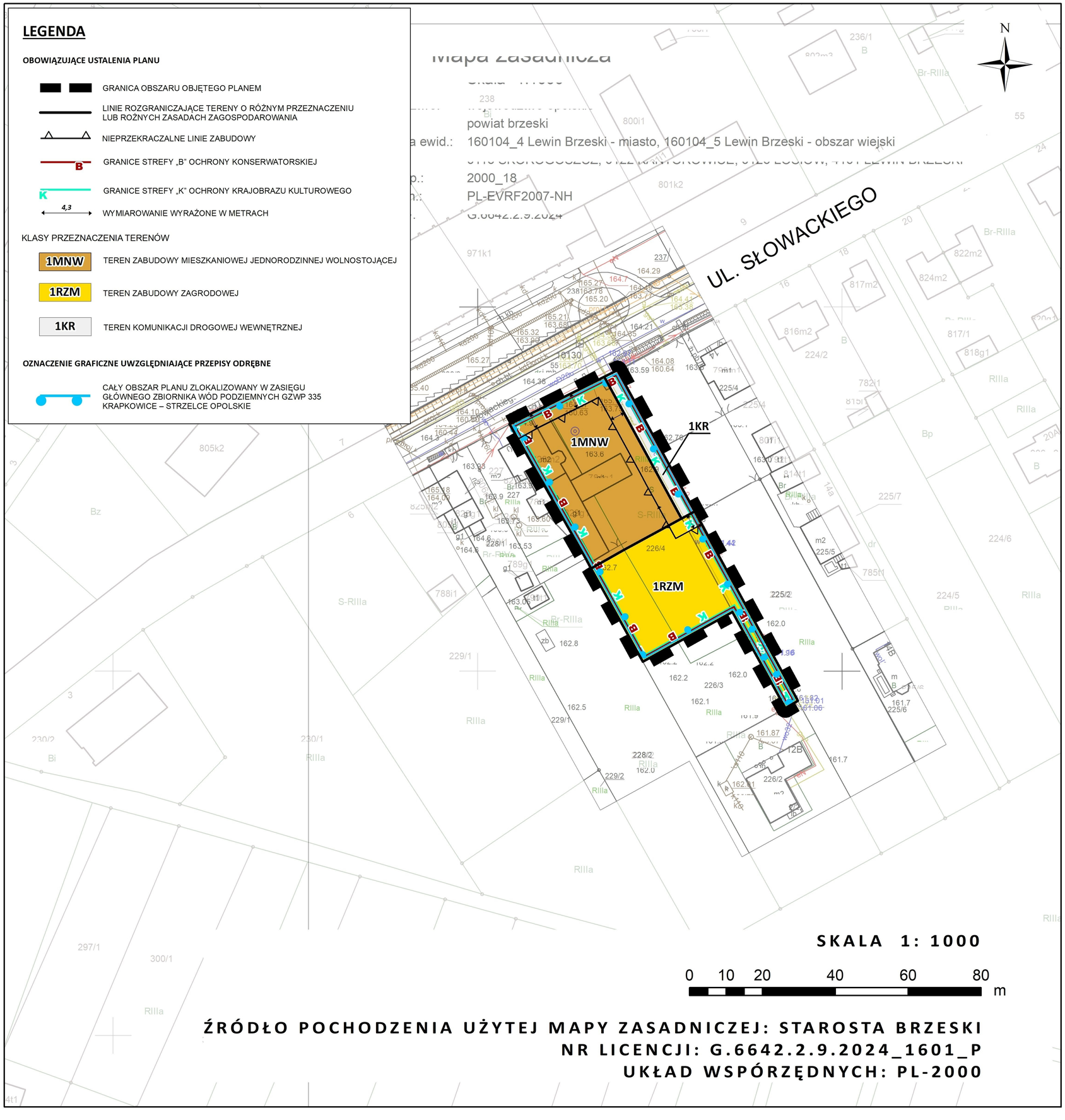
Przewodniczący Rady

**Waldemar Włodek**

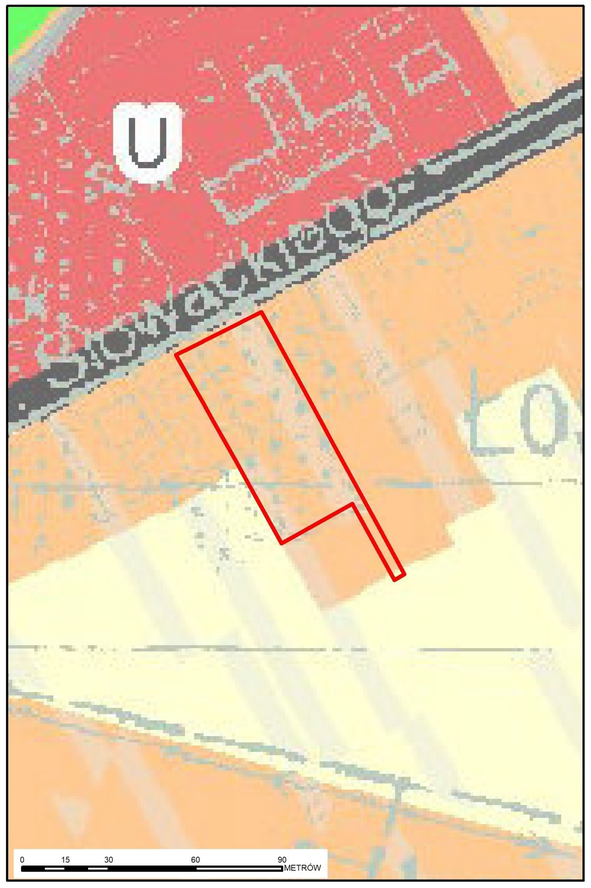
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXI/575/2024
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 26 marca 2024 r.

# MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ŁOSIÓW PRZY UL. SŁOWACKIEGO

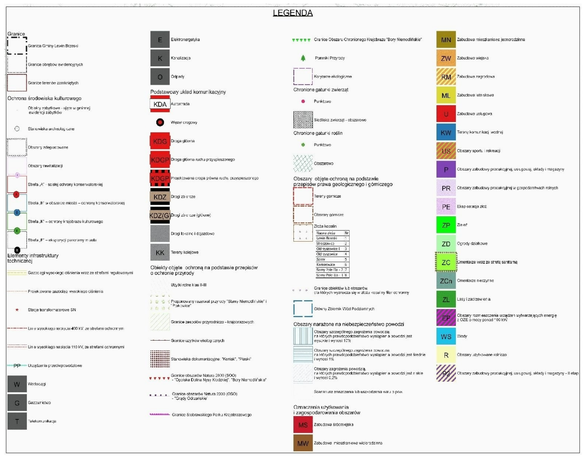
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXI/575/2024 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 26 marca 2024 R.**




**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 LXXI/575/2024
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 26 marca 2024 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. z 2023 r. poz. 977, zm. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) 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 LXXI/575/2024
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 26 marca 2024 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, zm. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) 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, poz. 1463, poz. 1688) 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 już terenem zainwestowanym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/575/2024
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 26 marca 2024 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**