

**Projekt**

z dnia 17 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**  
z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicą Wiśniową a ulicą Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019r. poz. 60, zm. poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) w związku z uchwałą Nr VII/51/2019 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 26 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 dla terenu pomiędzy ulicą Wiśniową a ulicą Kościuszki 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 2012r.

**§ 2.** Zmiana planu dotyczy:

- 1) części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Nr XXIII/173/2008 z dnia 14 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 61 poz. 1979 z dnia 20.08.2008 r.) polegające na dodaniu w niej nowych przepisów;
- 2) części graficznej, której granice zostały określone w uchwale Nr VII/51/2019 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 26 marca 2019r., 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. Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 61 poz. 1979 z dnia 20.08.2008r.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) Po § 23 wprowadza się § 23a o brzmieniu:

**„§ 23a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 67MN, 68MN, 69MN– ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne – miejsca postojowe, zielen towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, budynki garażowe lub gospodarcze, wiaty;
- 3) dopuszczalne usługi bytowe.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) linia zabudowy:

- a) należy zachować linie zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, jak na rysunku planu;
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, przy czym dopuszcza się sytuowanie ich jako przyległe do budynków o takiej samej funkcji znajdujących się na działce sąsiedniej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;
  - 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 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, a w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym jedno dla osób posiadających kartę parkingową;
  - 7) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej;
  - 8) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego: gospodarczego lub garażowego;
  - 9) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych.

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

1) budynki mieszkalne:

- a) maksymalna wysokość budynku 11m,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych 20°-45°, w kolorze odcieni czerwieni, brązu i szarości,
- c) kalenica główna dachu usytuowana prostopadłe lub równoległe do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;

2) budynki garażowe i gospodarcze:

- a) maksymalna wysokość budynku 4,0m,
- b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej do 45° lub stropodachy o kącie nachylenia do 20°, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,
- c) kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- a) minimalna wielkość działki powinna wynosić – 650 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić – 18 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 15°,

2) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone 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.

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

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

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

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

9. Zasady i warunki w zakresie komunikacji drogowej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 86.

10. 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.

Opracował:  
Wydz. BI





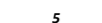
Przedkłada:  
Burmistrz Lewina Brzeskiego

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEWIN BRZESKI DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO POMIĘDZY ULICĄ WIŚNIOWĄ A ULICĄ KOŚCIUSZKI



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA ..... 2019 R.

## LEGENDA


### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

### PRZEZNACZENIA TERENU

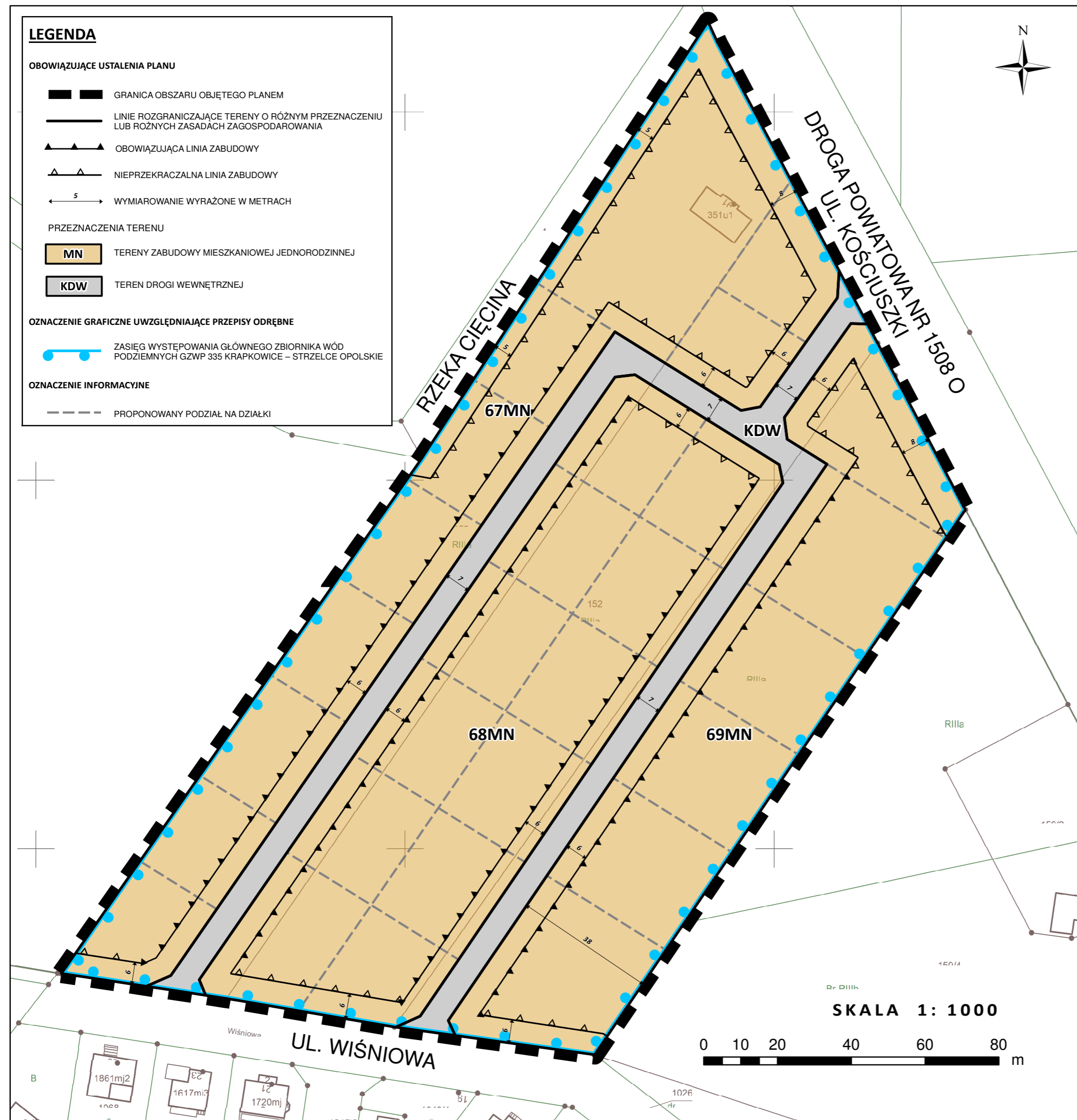
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIE GRAFICZNE UWZGLĘDNIĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

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

### OZNACZENIE INFORMACYJNE

-  PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim  
z dnia .....2020r.

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.....2020 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 z późn. zm.) 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.....2020 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, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy. Stwierdza się, iż dla celów realizacji niniejszego projektu mpzp konieczne będzie wykonanie infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej o długości ok. 490 mb i sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 490 mb.

Budżet Gminy Lewin Brzeski będą zatem obciążać wydatki z tym związane. Finansowanie rozbudowy tych sieci oparte będzie na środkach własnych Gminy oraz środkach pozyskanych ze źródeł zewnętrznych w tym z funduszy WE (Wspólnoty Europejskiej).

## Uzasadnienie

Projekt zmiany mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Nr VII/51/2019 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 26 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lewin Brzeski zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/173/2008 dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicą Wiśniową a ulicą Kościuszki 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 1MN, 2 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz pod KDD – teren komunikacji drogowej – ulica klasy dojazdowej w ciągach dróg gminnych. Teren ten w przeważającej części nie jest zabudowany (1 budynek gospodarczy).

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

- zmianie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
- zmianie wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- zmianie gabarytów budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

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

Plan obejmuje nieruchomości stanowiące własność osoby fizycznej o łącznej powierzchni 3,2036 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 zmianę wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz podział działek na działki o mniejszej powierzchni.

Obszar planu usytuowany jest pomiędzy ulicą Wiśniową a ulicą Kościuszki na terenie w przeważającej części niezabudowanym (1 budynek gospodarczy), gdzie wystąpi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzeniu do projektu dokumentu zapisów szczegółowych dot. m.in. zmiany wewnętrznego układu komunikacyjnego, zmiany powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz gabarytów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, należy stwierdzić, 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 klasy RIIIa zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta Lewin brzeski, 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 będzie generować wpływ z podatków od nieruchomości, a które to uzależnione będą od faktycznego zabudowania terenu objętego planem. Niniejszy plan będzie generować wydatki gminy związane z wykonaniem infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej 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.