DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 października 2025 r.

Poz. 2491

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 30.10.2025 14:52:07

UCHWAŁA NR XXI/161/2025
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Lewin Brzeski przy ul. Nysańskiej

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, zm. poz. 680) w związku z uchwałą Nr LIII/420/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 27 września 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Lewin Brzeski przy ul. Nysańskiej, 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 miasta Lewin Brzeski przy ul. Nysańskiej, zwanym 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 w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, zm. poz. 680), 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) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi;

4) 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:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną naziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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:

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

2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa opolskiego oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w audycie krajobrazowym województwa opolskiego;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeb;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na części graficznej 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) wymiarowanie wyrażone w metrach;

6) strefa techniczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) zasięg występowania głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 335.

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 jednorodzinnych przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) zakaz stosowania dachów o głównych połaciach niesymetrycznych;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garażowych przy granicy tej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami nie więcej niż 12m.

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

3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;

4) 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 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.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kVo szerokości 7,5m od osi linii w obie strony w granicach której zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 powinna wynosić – 600 m2,

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

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 70^0 do 120^0.

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.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4kV realizowanych jako sieci kablowe,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

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) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej z wyłączeniem sieci gazowych wysokiego ciśnienia,

b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych, w tym podziemnych, 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:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i bytowych z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na działkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

6) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej.

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) zakaz wprowadzania ścieków do wód i gruntu,

b) 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. Ochronną zlokalizowaną poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

3) 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 30%.

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

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy –0,40,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej –0,40,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 1,2,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy od 6,0m do 8,0m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 .

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

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: maksymalna wysokośćzabudowy – 9m,

- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnegow kolorze grafitu lub czerwieni i ich odcieniach,
- kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki.

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- maksymalna wysokość 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 jednospadowych o kącie nachylenia do 20°,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

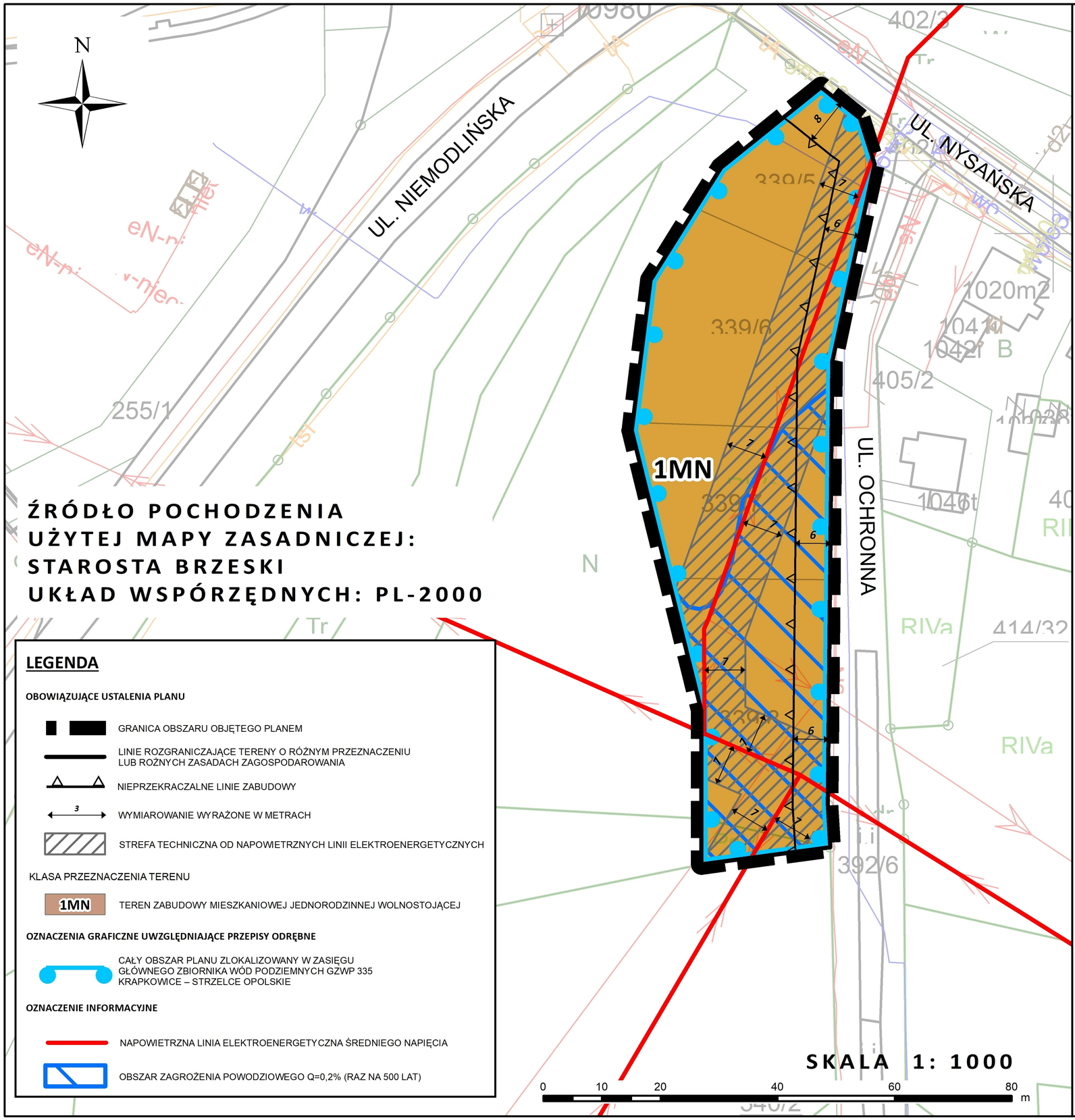
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Robert Laszuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LEWIN BRZESKI PRZY UL. NYSAŃSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/161/2025 RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2025 R.



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

SKALA 1: 1000

0 10 20 40 60 80 m

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 3 — WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH
- STREFA TECHNICZNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

KLASA PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

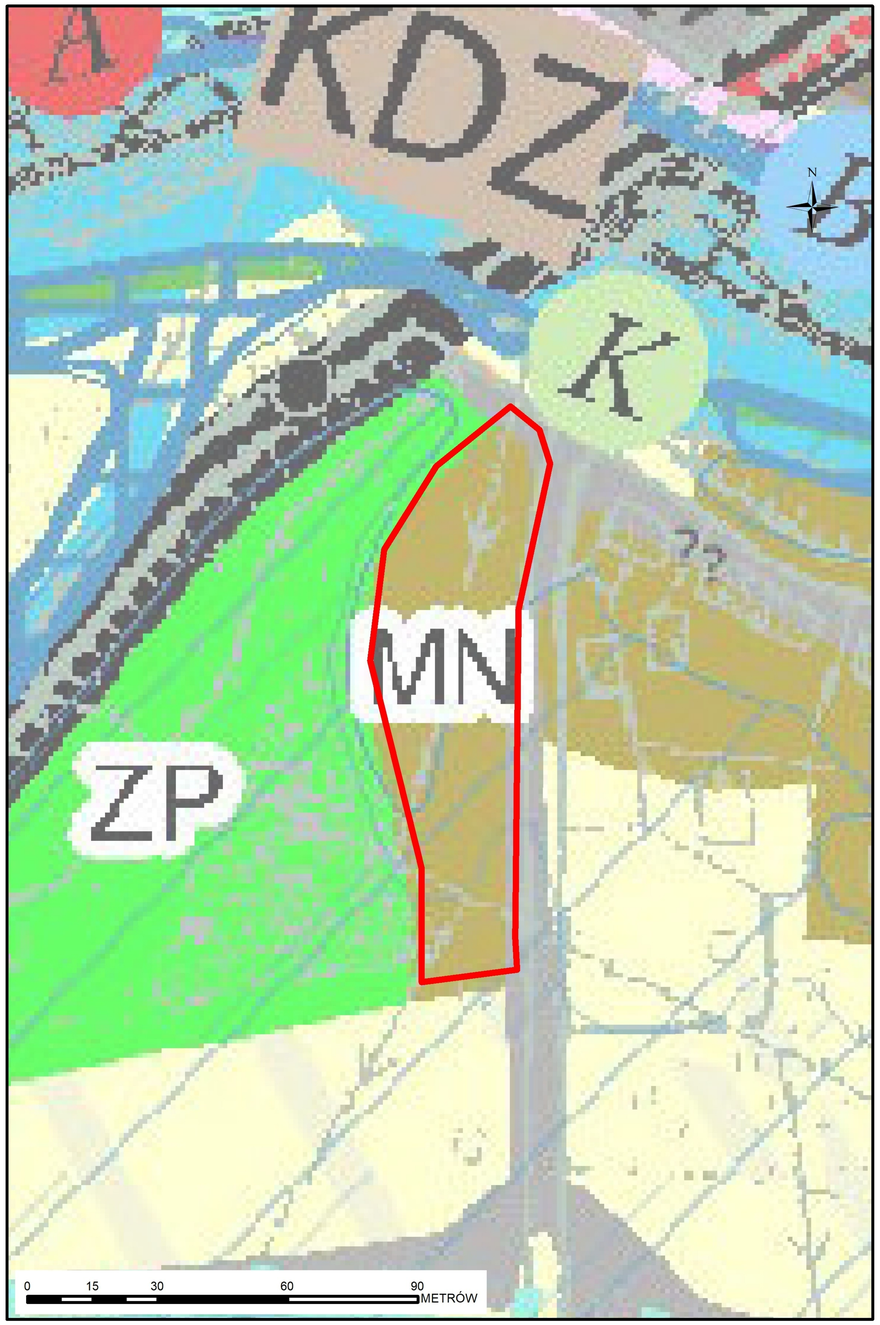
OZNACZENIA GRAFICZNE UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- CAŁY OBSZAR PLANU ZLOKALIZOWANY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 KRAPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO Q=0,2% (RAZ NA 500 LAT)

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 XXI/161/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 października 2025 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, zm. poz. 680) 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 nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/161/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 października 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. z 2024r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, zm. poz. 680) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) 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 XXI/161/2025
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 28 października 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