

UCHWAŁA NR XXXVI/236/10

Rady Gminy Jemielnica z dnia 26 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Jemielnica Nr XV/115/08 z dnia 18 kwietnia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica zmienioną uchwałą Nr XX/144/08 z dnia 27 października 2008 r. , po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica, Rada Gminy Jemielnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice, uchwalonego uchwałą Nr XXX/190/2001 Rady Gminy Jemielnica z dnia 28 grudnia 2001 r.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obrębu geodezyjnego Gąsiorowice, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
- 3 Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

- 1 Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obiekty o walorach historycznych objęte ochroną,
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe a także ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o których mowa w §3 ust.1 pkt 2,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, budynki gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w tym niezwiązanych z terenem, na którym są lokalizowane,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynek w stanie wykończonym,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.),
- 11) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego
- 12) ciekach naturalnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) MN1 do MN51 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej oraz obiektów małej architektury,
- 2) MU1 do MU13 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury,
- 3) U – teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa lecz nie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej dla działki budowlanej oraz obiekty małej architektury,
- 4) UP1 i UP2 – tereny usług publicznych, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w rozumieniu niniejszej uchwały,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi inne niż publiczne o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu a także funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu oraz obiekty małej architektury,
- 5) P1 do P3 – tereny przemysłu, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi w tym handlu hurtowego,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne w rozumieniu niniejszej uchwały, oraz obiekty małej architektury,
- 6) ZP1 do ZP7 - tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury oraz dla terenu ZP2, ZP3, ZP4 i ZP5 parkingi terenowe,
- 7) ZI – teren zieleni izolacyjnej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna wysoka,
- 8) ZL1 do ZL24 – tereny lasów, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: dolesienia i lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- 9) R1 do R38 – tereny rolnicze, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej oraz produkcja energii elektrycznej, z uwzględnieniem §7 ust. 1 pkt 8 oraz §7 ust. 2 uchwały,
 - obiekty małej architektury,
 - zalesianie,
 - lokalizacja w strefie 50 m od terenów WS5, WS12 i WS14 obiektów małej architektury (ławki, altany itp.) i urządzeń związanych z rekreacją i agroturystyką,
- 10) RM1 do RM34 – tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie RM30 oraz obiekty małej architektury,
- 11) RU – teren obsługi w gospodarstwie leśnym, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z obsługą w gospodarstwie leśnym,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- 12) WS1 do WS15 – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - ciek naturalne i zbiorniki wodne, w tym stawy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie stawów, w tym lokalizację obiektów i urządzeń realizujących przeznaczenie dopuszczalne oraz obiektów małej architektury,
- 13) E1, E2 i E3 – tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny stacji transformatorowych z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,
- 14) K – teren urządzeń kanalizacji, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia odprowadzania ścieków z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,
- 15) IT – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe itp.),
- 16) KDL.1 do KDL.7 i KDD.1 do KDD.44 – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,
- 17) KDp – teren ciągu pieszo-jezdnego, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny publiczny,

- 18) KDw.1 do KDw.5 – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
- 19) KDR.1 do KDR.15 – tereny dróg transportu rolnego i dróg leśnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego i drogi leśne.

§ 6.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 2) dla inwestycji lokalizowanych na terenach położonych w granicy strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 7.

- 1) Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - 3) działalność usługowa i produkcyjna realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN1 do MN51: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU1 do MU13, RM1 do RM34: jak dla terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - c) UP1 i UP2: w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MN1 do MN51, MU1, MU5, MU6, MU7, MU8 i MU13, U, RM1 do RM34 i RU ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) MU2, MU3, MU4, MU9, MU10, MU11, MU12 i P1 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) P1 i P2 ustala się zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu a także inwestycji związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,
 - 6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów, stadionów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zalesiania i wylesiania terenów mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - 7) część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia określone zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,
 - 8) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - 9) przy zalesianiu terenów rolnych należy uwzględnić interesy osób trzecich a w szczególności w zakresie nasłonecznienia należących do nich gruntów
 - 10) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
- 2) Lokalizację:
 - 1) stacji bazowych telefonii komórkowej (stacji przekaźnikowych) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 8 uchwały, w odległości nie mniejszej niż 800 m od granicy zwartej zabudowy wsi oznaczonej na rysunku planu oraz od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej położonych poza granicą zwartej zabudowy wsi,

- 2) elektrowni wiatrowych dopuszcza się, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 8 uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500 m od:
 - a) granicy zwartej zabudowy wsi oznaczonej na rysunku planu,
 - b) istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej położonych poza granicą zwartej zabudowy wsi,
 - c) ograniczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. b) nie dotyczy budowy pojedynczych wiatraków służących obsłudze danej nieruchomości.
- 3 Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 355 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”,
 - 2) dla wyżej wymienionych zbiorników brak jest decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich zasięgu.
- 4 Do terenów wód powierzchniowych należy zapewnić dostęp, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

§ 8.

- 1 Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) W granicach terenu objętego planem wyznacza się obiekty o walorach historycznych ochrony objęte ochroną:
 - a) Dom, ul Wolności 26,
 - b) Kapliczka Chrystusa, ul Wolności 39,
 - c) Kapliczka dzwonnica, ul Wolności 30,
 - d) Dom, ul Wolności 61,
 - 2) Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się ochronę w zakresie:
 - a) zachowania zachowanych elementów architektonicznych:
 - bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału,
 - podziałów elewacji,
 - stolarki okiennej i drzwiowej,
 - wystroju architektonicznego.
 - b) zakazu prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji obiektu.
 - 3) Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której nowe inwestycje należy dostosować do zabudowy historycznej w zakresie:
 - a) układu kalenicy w stosunku do ulicy,
 - b) formy dachu,
 - c) wysokości budynku,
 - d) podziałów poziomych i pionowych elewacji.
- 2 W granicach terenu objętego planem znajdują się, oznaczone na rysunku planu, stanowiska archeologiczne, w obrębie, których obowiązują ustalenia:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków (Wojewódzki Konserwator Zabytków) co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionych archeologów lub pod nadzorem archeologicznym,
 - c) pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia inwestycji.

§ 9.

- 1 Tereny określone w §5 pkt 4, 6, 16 i 17 stanowią obszary przestrzeni publicznych.
- 2 Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

- 1) Określa się następujące, chyba że z rysunku planu wynika inaczej, nieprzekraczalnie linie zabudowy od strony dróg publicznych i innych terenów oznaczone na rysunku planu, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu dla poszczególnych terenów:
 - 1) MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN14, MN15, MN18 do MN22, MN25 do MN32, MN34 do MN40, MN43, MN45, MN48 do MN51: 6 m,
 - 2) MN9 do MN13: 5 m,
 - 3) MN23: 4 m,
 - 4) MN24: 6 m od strony terenu KDD.16 i KDD.17, 20 m od strony terenu R38 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.13,
 - 5) MN4: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 6) MN33: 6 m od strony terenu KDD.26 i KDD.27 oraz 10 m od strony terenu KDR.4,
 - 7) MN16, MN17, MN41, MN42, MN44 i MN46: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - 8) MN47: 6 m od strony terenu KDD.41 oraz 4 m od strony terenu KDp,
 - 9) MU1: 5 m,
 - 10) MU2 do MU5, MU7, MU8 i MU10: 6 m,
 - 11) MU6, MU9, MU11: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - 12) MU13: 6 m od strony terenu KDD.17 oraz terenu R38,
 - 13) U: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - 14) UP1: 10 m od strony terenu KDD.27 oraz 6 m od strony terenu KDD.29 i KDR.6,
 - 15) UP2: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - 16) P1: 6 m,
 - 17) P2: 8 m,
 - 18) P3: 10 m,
 - 19) RM1, RM7, RM8, RM11, RM12, RM17 do RM20, RM29, RM30, RM31, RM33 i RM34: 6 m,
 - 20) RM2 i RM9: 8 m,
 - 21) RM10: 6 m od strony KDR.4 i KDD.23 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej zgodnie z rysunkiem planu,
 - 22) RM25: 6 m od strony terenu KDD.35 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej od strony terenu KDL.4,
 - 23) RM28: 6 m od strony terenu KDD.37 i KDD.38 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej od strony terenu KDL.4,
 - 24) RM13: 5 m
 - 25) RM15: 6 m od terenu KDD.12 i KDD.13 oraz 15 m od strony terenu WS14,
 - 26) RM3, RM4, RM5, RM6, RM14, RM16, RM21 do RM24, RM26, RM27 i RM32: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - 27) RU: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - 28) E1, E2, E3, K i IT: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz dodatkowo dla stacji transformatorowych w odległości 1,5 od granicy działki sąsiedniej,
 - 29) przy realizacji zabudowy należy uwzględniać przepisy dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności przepisy dotyczące nasłonecznienia oraz bezpieczeństwa pożarowego,
 - 30) następujące części budynku, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3, nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy :
 - a) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, wejścia do budynków, wykusze, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - c) pomniejszenia, o których mowa w lit. a) i b) dopuszcza się wyłącznie dla nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej,

- d) ograniczenie, o którym mowa w lit. c) nie dotyczy pochylni dla ruchu osób niepełnosprawnych,
- 31) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy granicy,
 - 32) od strony cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych (np. stawów) należy zachować pas wolny od zabudowy minimum 1,5 m chyba, że z treści uchwały lub rysunku planu wynika inaczej.
- 2 Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN1 do MN51, U i RM1 do RM34: nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych na terenach RM1 do RM34,
 - b) MU1 do MU13, U, UP1 i P1: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) UP2, P2, P3: nie może przekroczyć 15 m, przy czym dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 18 m pod warunkiem, że jej powierzchnia liczona w zewnętrznym obrysie dachu nie przekroczy 30% powierzchni rzutu poziomego dachu w obrysie zabudowy nie wyższej niż 15 m.
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach MN1 do MN51, MU1 do MU13 i U nie może przekroczyć 5 m,
 - e) dla garaży lokalizowanych na terenach RM1 do RM34 nie może przekroczyć 5 m,
 - 2) wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3 Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy lokalizowanej na terenach:
- 1) MN1 do MN51 – 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - 2) MU1 do MU13 i U – 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) UP1, P1 oraz RM1 do RM34 – 60% powierzchni terenu,
 - 4) UP2, P2 i P3 oraz RU – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- 4 Określa, następującą zasadę kształtowania dachów:
- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - 2) określone w pkt 1 dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 lit. a),
 - 3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
- 5 Dla terenów MN1 do MN51, MU1 do MU13, U, UP1, UP2 oraz P1 do P3 minimum 15% powierzchni działki, lecz nie mniej niż zgodnie z przepisami odrębnymi należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną.
- 6 Dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale a w szczególności w § 10:
- 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2 ich remont, rozbiorę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z parametrami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęć wody w Jemielnicy oraz w Błotnicy Strzeleckiej ustanowionych decyzjami odpowiednio nr OS-III/6210/171/97/bd z dnia 25 sierpnia 1997 r. oraz OS-III/6210/24/98/bd z dnia 17 lipca 1998 r.,
- 2) w granicach stref ochrony pośredniej obowiązują nakazy, zakazy oraz inne ograniczenia wynikające z decyzji i przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód.

§ 12.

- 1 W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 2 Ustala się minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) MN1 do MN51: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 2) MU1 i MU4: 1000 m²,
 - 3) MU2, MU3, MU5, MU6, MU7, MU8, MU10, MU11, MU12 i MU13: 1200 m²,
 - 4) RM1 do RM23, RM25, RM27 do RM34 oraz UP1 i UP2: 1500 m²,
 - 5) dopuszcza się:
 - a) w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1-3 o nie więcej niż 10%,
 - b) aby nie więcej niż 1 działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału pierwotnej działki miała mniejszą powierzchnię o nie więcej niż 15 % w stosunku do określonej powierzchni w pkt 1 do 3,
 - c) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż określonej w pkt 1 do 3:
 - jeżeli wynika to z rysunku planu. To znaczy jeżeli wyznaczony teren ma mniejszą powierzchnię niż minimalna powierzchnia przewidziana dla działki budowlanej,
 - pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 3 Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych (dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych itp.) oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- 4 W pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 13.

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się zakaz, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacji wszelkiej zabudowy na terenach ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, R14, R19, R22, R23, R25, R26, R37, R38 oraz dla terenu R12, R13, R15, R18 i R21 w strefie 30 m od terenu odpowiednio WS3, WS1, WS2, WS4 i WS10,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń związanych z rekreacją i agroturystyką oraz gospodarką wodną (urządzenia wodne)
- 3) przy lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej należy uwzględnić ograniczenia wynikające z §7 ust. 1 pkt 7 i 8.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów na zasadach:

- 1) dla terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe dopuszcza się ich tymczasowe zagospodarowanie poprzez lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz użytkowanie w sposób dotychczasowy,
- 2) tymczasowe zagospodarowanie może być wykonywane do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- 3) w pozostałych przypadkach zgodnie z art. 35 ustawy.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

- 1) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przebudowę sieci infrastruktury technicznej kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy, z zastrzeżeniem pkt 3, prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, a jeżeli warunki terenowe nie pozwalają na takie usytuowanie to sieci te dopuszcza się sytuować poza liniami rozgraniczającymi

- dróg pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od obiektów budowlanych istniejących i projektowanych,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej,
 - 4) ścieki:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do lokalnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ścieków przemysłowych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód;
 - 5) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z lokalnej sieci energetycznej,
 - b) na rysunku planu wyznaczone zostały miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, jednocześnie dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorach na terenach innych niż wyznaczone w planie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się sytuowanie na terenach przeznaczonych dla lokalizacji stacji transformatorowych innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa (w tym także paliwa stałe) oraz technologie o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 8) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.

§ 16.

W zakresie komunikacji ustala się, co następuje:

- 1) ustala się, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej, szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) KDL.1 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1842O) – 12 m,
 - b) KDL.2 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1843O) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - c) KDL.3 i KDL.4 drogi klasy „L” lokalne (w ciągu drogi powiatowej nr 1841O) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - d) KDL.5 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1855O) - z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - e) KDL.6 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1855O) – 15 m,
 - f) KDL.7 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1857O) - z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - g) KDD.1, KDD.3, KDD.8, KDD.15, KDD.16, KDD.18, KDD.19, KDD.20, KDD.24, KDD.25, KDD.30, drogi klasy „D” dojazdowe – 10 m,
 - h) KDD.5 droga klasy „D” dojazdowa – 10 m z lokalnymi przewężeniami,
 - i) KDD.14 i KDD.17 drogi klasy „D” dojazdowe – 8 m,
 - j) KDD.26 droga klasy „D” dojazdowa – 8 m z lokalnymi przewężeniami,
 - k) KDD.2 droga klasy „D” dojazdowa – poszerzenie istniejącej drogi do 10 m,
 - l) KDD.4, KDD.6, KDD.7, KDD.9 do KDD.13, KDD.21, KDD.22, KDD.23, KDD.27, KDD.28, KDD.29, KDD.31 do KDD.44 drogi klasy „D” dojazdowe - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

- m) KDp ciąg pieszo jezdny – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) KDW.1, KDW.2 i KDW.3 drogi wewnętrzne – 10 m,
 - o) KDW.4 i KDW.5 drogi wewnętrzne – 8 m,
 - p) KDR.1 – KDR.15 wydzielone drogi leśne i drogi transportu rolnego,
- 2) dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny w granicach działki budowlanej,
 - b) 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem lit. c) na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce na pokój hotelowy (noclegowy) plus 2 miejsca postojowe.
- 3) w linach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych
- 4) dopuszcza się zmianę kategorii dróg wewnętrznych na drogi publiczne oraz dróg publicznych na drogi wewnętrzne.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe.**

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości 30%.

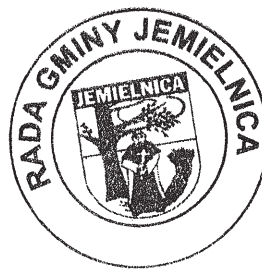
Rozdział 5 **Przepisy końcowe.**

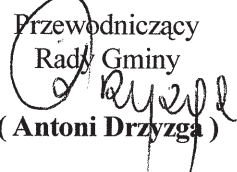
§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



Przewodniczący
Rady Gminy

(Antoni Drzyzga)