UCHWAŁA NR XXXVII/248/10
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 23 czerwca 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127,poz. 880, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 1124), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Jemielnica Nr XV/114/08 z dnia 18 kwietnia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrówka w Gminie Jemielnica, 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrówka, uchwalonego uchwałą Nr XXX/192/2001 Rady Gminy Jemielnica z dnia 24 listopada 2001 r.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obrębu geodezyjnego Piotrówka z wyłączeniem lasów położonych w północnej i wschodniej części obszaru geodezyjnego, 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.

Ilekroć 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.

Ilekroć 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 1;
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 zajętą 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.

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 MN62– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie zabudowy 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 MU17– tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usług oraz dla terenu:
   a) MU11- produkcja piekarska i ciastkarska,
   b) MU16- tartak oraz usługi stolarskie;
3) U1 do U4 – tereny usług, dla których ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: usługi oraz dla terenu U2 ubój i przetwórstwo produktów pochodzenia zwierzęcego,
   b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa lecz nie więcej niż 150 m^2 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 m^2 dla danego terenu a także funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 450 m^2 dla danego terenu oraz obiekty małej architektury;

5) UK – teren obiektów kultu religijnego, dla których ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: kościół i inne obiekty kultu religijnego,
   b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, administracyjno-edukacyjna oraz usługi związane z działalnością charytatywną;
6) ZC – teren cmentarza, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz z możliwością lokalizacji kaplicy cmentarnej;
7) ZL1 do ZL9 – 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;
8) R1 do R31 – tereny rolnicze, dla których ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 8 uchwały,
      - obiekty małej architektury,
      - zalesianie;
9) RM1 do RM43– 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 oraz obiekty małej architektury;
10) E1, E2 i E3 – tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lokalizacji stacji transformatorowych z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
11) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – parking terenowy;
12) KDG.1, KDG.2, KDZ.1, KDZ.2, KDZ.3, KDL.1 do KDL.3 i KDD.1 do KDD.19 – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;
13) KDw.1, KDw.2, KDw.3 i KDw.4 – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
14) KDR.1 do KDR.23 – tereny dróg transportu rolnego i dróg leśnych.

§ 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 MN62: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) MU1 do MU17, RM1 do RM43: 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 MN62, MU1 do MU17, U3 i U4, RM do RM43 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) U1 i U2 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów, stadionów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dodatkowego przeznaczenia podstawowego dla terenu U2, MU11 i MU16 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 objętego planem 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. 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.

§ 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 wymagające ich ochrony:
      a) Dom, ul Kościuszki 3 ,
      b) Dom, ul Kościuszki 7,
      c) Dom, ul Kościuszki 36,
      d) Dom, ul Kościuszki 37,
      e) Dom, ul Kościuszki 67,
      f) Dom, ul Kościuszki 71,
      g) Dom, ul Kościuszki 81,
      h) Dom, ul Kościuszki 87,
      i) Dom, ul Kościuszki 94,
      j) Plebania, ul Kościuszki 96,
      k) Szkoła, ul Kościuszki 98,
      l) Kościół p.w. Marii Panny, ul Kościuszki,
      m) Szkoła, ul Kościuszki 101,
      n) Dom, ul Kościuszki 149,
      o) Dom, ul Kościuszki 160;
   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:
   1) 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;
   2) ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionych archeologów lub pod nadzorem archeologicznym;
   3) 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 i 11 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, nieprzekraczalne 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, MN4, MN5, MN8, MN10, MN18, MN20, MN24, MN25, MN28, MN31, MN32, MN36, MN40, MN42 do MN45 i MN48 do MN58: 6 m;
   2) MN2: 6 m oraz od strony terenu R7: 3 m;;
   3) MN3: 6 m od strony terenu KDR.12 oraz od strony terenu KDD.1: 5 m;
   4) MN6: 6 m od strony terenu KDD.3 i 5 m od strony terenu KDD.1;
   5) MN7: 6 m od strony terenu KDD.1 i KDD.3 oraz 4 m od strony terenu KDL.2;
   6) MN9: 6 m od strony terenu KDL.2 i 5 m od strony terenu KDL.1;
   7) MN11 do MN15, MN17, MN19 i MN47: 5 m;
   8) MN16: 4 m od strony terenu KDD.4 oraz 5 m od strony terenu KDL.1 i KDR.17;
   9) MN21, MN22, MN23, MN26, MN27, MN29, MN30, MN33: 4 m;
   10) MN34: 6 m od strony KDL.1 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony KDD.5;
   11) MN35: 4 m od strony terenu KDL.1 oraz 6 m od strony terenu KDD.6;
   12) MN37: 6 m od strony KDG.1 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony KDL.1;
   13) MN38: 10 m;
   14) MN39: 3 m od strony terenu KDD.15 i KDw.4 oraz 6 m od strony terenu KDZ.1, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17 i KDw.4;
   15) MN41: 3 m od strony terenu KDD.15 oraz 6 m od strony terenu KDZ.1 , KDD.15 i KDD.17;
   16) MN46: 5 m od strony terenu KDD.7 oraz 6 m od strony terenu KDD.9 i KDD.10;
   17) MN59, MN60 i MN62: 8 m;
   18) MN61: 7 m;
   19) MU1, MU2, MU4, MU5, MU6, MU8, MU9, MU12, MU13, MU.16 i MU17: 6 m;
   20) MU3: 4 m;
   21) MU7: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDL.1 i KDw.3;
   22) MU10: 8 m od strony terenu KDG.1 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDL.1;

23) MU11: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDZ.1, KDD.14 i KDw.4;
24) MU14: 6 m od strony terenu KDD.17 i 8 m od strony terenu KDZ.2;
25) MU15: 8 m;
26) U1, U2 i U3: 6 m;
27) U4: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony północnej granicy obszaru objętego planem;
28) UP1 i UP2: 6 m;
29) UK: 6 m;
30) RM1, RM2, RM4, RM7, RM11, RM12, RM14, RM17, RM19, RM22, RM23, RM25, RM27, RM28, RM32, RM33, RM34, RM36 do RM43: 6 m;
31) RM3, RM8, RM9, RM13, RM15 i RM16: 5 m;
32) RM5: 5 m i 6 m oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
33) RM6 i RM35: 5 m i 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
34) RM18, RM20, RM21, RM24, RM26, RM29, RM30 i RM31: 4 m;
35) RM10: 5 m od strony terenu KDL.1 oraz w nawiązaniu od istniejącej zabudowy od strony terenu KDR.16;
36) E1, E2 i E3: 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;
37) 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;
38) następujące części budynku, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 1, 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;
39) 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;
40) od strony cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych (np. stawów) należy zachować pas wolny od zabudowy minimum 1,5 m.

2. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
    1) wysokość zabudowy na ternach oznaczonych symbolem:
        a) MN1 do MN62 i RM1 do RM43: nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych na terenach RM1 do RM43,
        b) MU1 do MU17, U1 do U4, UP2 i ZC: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,
        c) UP1: 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 MN62, MU1 do MU17, U1 do U4 nie może przekroczyć 5 m,
        e) dla garaży nie związanych z produkcja rolną lokalizowanych na terenach RM1 do RM43 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 MN62 – 35 % powierzchni działki budowlanej;
    2) MU1 do MU17, U1 do U4 – 45 % powierzchni działki budowlanej;
    3) UP1, UP2 oraz RM1 do RM43 – 60% powierzchni terenu;
    4) ZC – 250 m^2 dla terenu.
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;
3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

5. Dla terenów MN1 do MN62, MU1 do MU17, U1 do U4, UP1, UP2 oraz UK minimum 25% 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, rozbiórkę, 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 znajduje się strefa ochrony pośredniej ujęcia wody w Jemielnicy ustanowiona decyzją nr OS-III/6210/171/97/bd z dnia 25 sierpnia 1997 r.;
2) w granicach strefy ochrony pośredniej obowiązują nakazy, zakazy oraz inne ograniczenia wynikającej 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 MN62: 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej
   2) MU1 do MU17: 1200 m^2;
   3) RM1 do RM43, U1 do U4 oraz UP1 i UP2: 1500 m^2;
   4) 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 poddziału 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 lokalizacji wszelkiej zabudowy na terenach R26, R27 i R29 oraz w strefie 40 m od terenu KDG.2 na terenach R28, R30 i R31;
2) na terenach, o których mowa zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej (zalesienie).

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie 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 zagospodarowania może być wykonywanie 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) infrastrukturę techniczną nie związaną z obsługą drogi wojewódzkiej nr 426 należy prowadzić poza pasem drogowym tej drogi. W uzasadnionych przypadkach możliwa będzie lokalizacja sieci infrastruktury w pasie drogowym po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
4) zaopatrzenie w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej;
5) 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;
6) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu;
7) 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;
8) 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;
9) 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) KDG.1 droga klasy „G" główna (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426) –25 m z lokalnym przewężeniem na północ od drogi KDL.1 i KDZ.1,
b) KDG.2 droga klasy „G" główna, projektowane obejście drogi wojewódzkiej nr 426 – 30 m,
c) KDZ.1, KDZ.2 i KDZ.3 - drogi klasy „Z" zbiorcze, (w ciągu drogi powiatowej nr 1803O):
   - na odcinku KDZ.1 z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi zbiorczej,
   - na odcinku KDZ.2 i KDZ.3: 20 m,
d) KDL.1 i KDL.3 drogi klasy „L" lokalne (w ciągu drogi powiatowej nr 1842O) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
e) 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,
f) KDD.2, KDD.8, KDD.9 i KDD.16 drogi klasy „D" dojazdowe – 8 m,
g) KDD3, KDD10, KDD11, KDD13, KDD14, KDD.17 i KDD.18 drogi klasy „D" dojazdowe – 10 m,
h) KDD.1, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.12, KDD.15 i KDD.19 drogi klasy „D" dojazdowe - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
i) KDw.1 i KDw.3 drogi wewnętrzne – 8 m,
j) KDw.2 droga wewnętrzna – 7 m,
k) KDw.4 droga wewnętrzna – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
l) KDR.1 – KDR.23 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 m^2 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, w tym 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.

RADA GMINY JEMIELNICA

Przewodniczący
Rady Gminy
Antoni Drzyzga