UCHWAŁA NR XXVII/173/13
RADY GMINY JEMIELNICA

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, dla działki nr 219

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647, 951, 1445; z 2013 poz. 21 i poz. 405) oraz 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 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; 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, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567 oraz 2013 r. poz. 153) w związku Uchwałą Nr IV/23/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 14 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, Rada Gminy Jemielnica stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, dla działki nr 219.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony po zachodniej stronie ulicy Strzeleckiej, którego szczegółowe granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu, będący integralną częścią uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;

3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);

5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, zieleń oraz budynki gospodarcze;

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Określa się, ograniczony liniami rozgraniczającymi, teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem UP - usługi publiczne, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) usługi publiczne: obiekty i tereny administracji publicznej, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);

2) usługi inne niż publiczne o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m^2 dla terenu;

3) funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 450 m^2 dla terenu.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) 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;

2) następujące części budynku 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) ograniczenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy pochylni dla ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 6. 1. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami szkodliwymi dla środowiska wodnego (ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi) a w szczególności tereny dróg i placów manewrowych, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) ograniczenie określone w pkt 4, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją:

   a) garaży,

   b) parkingów,

   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

6) teren UP zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży do terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „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.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty lub tereny wymagające określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów: 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć: 45 % powierzchni działki budowlanej;

3) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż wynika to z przepisów odrębnych, należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość budynków:

a) zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 6 m,

c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości, chyba że z rysunku planu wynika inaczej, od linii rozgraniczającej terenu:

a) od strony ulicy Strzeleckiej w odległości 8 m,

b) 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;

6) w zakresie dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30º a 45º,

b) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

§ 10. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych:

1) 1500 m^2 z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek muszą spełniać wymogi określone w ust. 1;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15 .

3. W stosunku do wartości określonych w ust. 1 i 2 dopuszcza się aby nie więcej niż 1 działka budowlana w wyniku jednokrotnego poddziału pierwotnej działki miała pomniejszoną powierzchnię o nie więcej niż 15 %.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale, w tym także nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się ich remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę a ewentualną odbudowę, rozbudowę, nadbudowę w części niespełniającej parametrów i wskaźników uchwały, dopuszcza się jedynie w istniejącym obrysie budynku bądź fundamentów a także zgodnie z parametrami określonymi w uchwale;

2) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14. 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) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w wodę należy realizować z lokalnej sieci wodociągowej z uwzględnieniem dostępności wody do celów zaopatrzenia przeciwpożarowego;

4) ścieki: odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do lokalnej sieci kanalizacyjnej

5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód;

6) zaopatrzenie w gaz: ze zbiorników przydomowych lub z lokalnej sieci gazowej;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) z lokalnej sieci energetycznej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energie elektryczną z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła zdalaczynne lub lokalne kotłownie wytwarzające ciepło z wykorzystaniem ekologicznych technologii produkcji energii o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym wykorzystujące alternatywne źródła energii;

9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jemielnica.

§ 15. W zakresie komunikacji ustala się:

1) należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe, na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz dodatkowo minimum 2 miejsca postojowe w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej;

2) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);

3) obsługa działki nr 219 powinna odbywać się istniejącym zjazdem indywidualnym,

4) jakakolwiek zmiana parametrów istniejącego zjazdu indywidualnego musi odbywać się po akceptacji i uzgodnieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica.

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

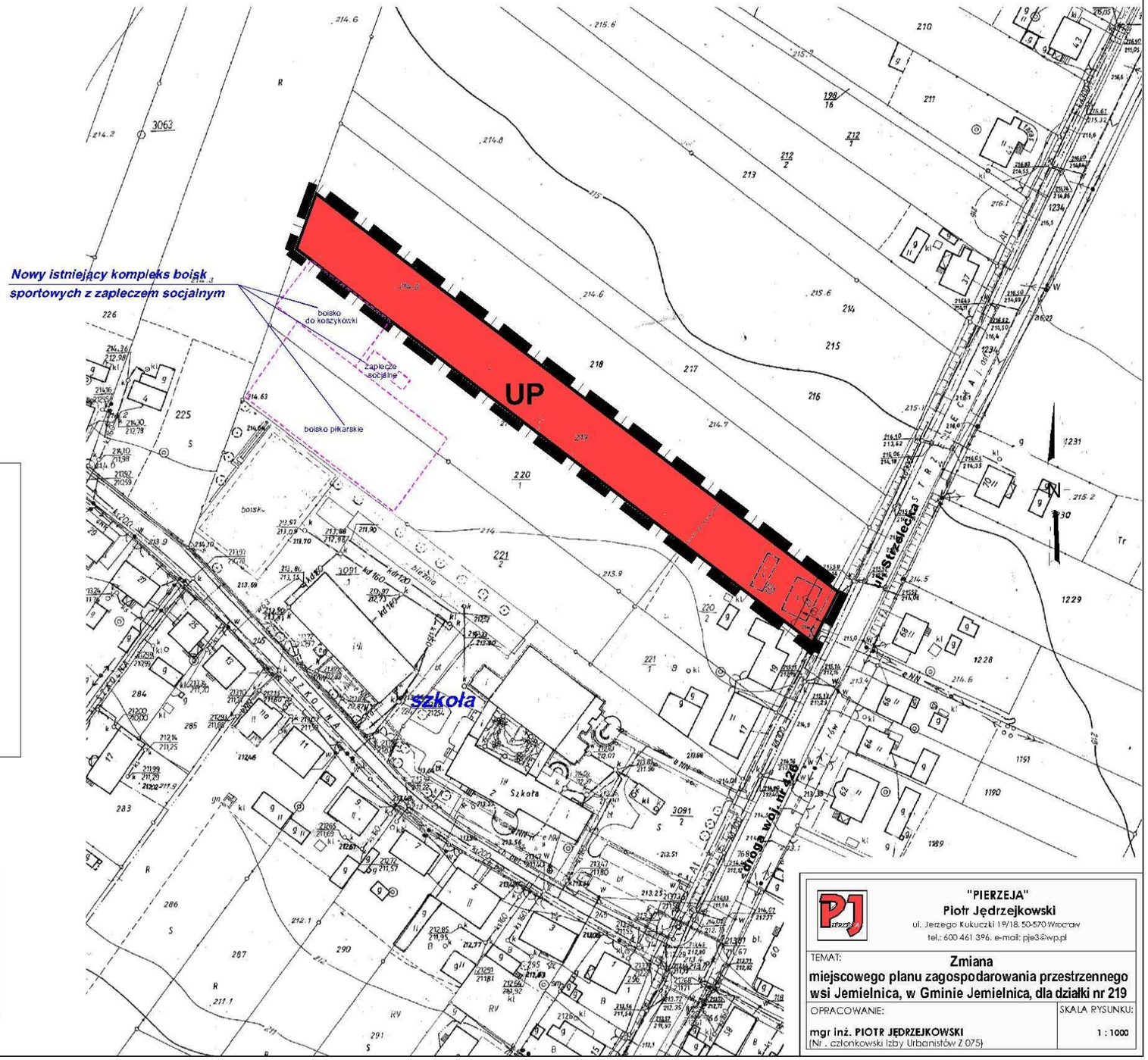
Przewodniczący Rady Gminy

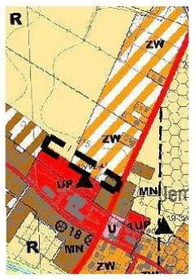
Antoni Drzyzga

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JEMIELNICA, W GMINIE JEMIELNICA, DLA DZIAŁKI NR 219

Załącznik
do uchwały nr XXVII/173/13
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 29 kwietnia 2013 r.

SKALA 1:1000
0 50 100[m]





Wyrys ze
"Studium uwarunkowan
i kierunkow zagospodarowania
przestrzennego gmin Jemielnica"

Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
UP	TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

"PIERZEJA"
Piotr Jędrzejkowski
ul. Jerzego Kukuczki 19/18, 50-570 Wrocław
tel.: 600 461 396, e-mail: pje3@wp.pl

TEMAT:
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, dla działki nr 219

OPRACOWANIE:	SKALA RYSUNKU:
mgr inż. PIOTR JĘDRZEJKOWSKI (Nr . członkowski Izby Urbanistów Z 075)	1 : 1000