

# **UCHWAŁA NR XX/118/12**

**Rady Gminy Jemielnica  
z dnia 27 września 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Borek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, 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), 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 uchwała, co następuje:

## **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

### **§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Borek.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony u zbiegu ulic Borek i Gajdowe, którego szczegółowe granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu.

## § 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) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

## § 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) 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;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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);
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) 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, zieleni oraz budynki gospodarcze;
- 7) 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 MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi;
- 3) istniejąca zabudowa zagrodowa.

#### **§ 5.**

Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 2) 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;
- 3) 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) dróg publicznych,
    - b) garaży,
    - c) parkingów,
    - d) 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,
    - e) stacji obsługi lub remontowych środków transportu;

- 6) teren MU zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
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 5% 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,
  - b) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
  - 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) 1 miejsce na pokój hotelowy (noclegowy) plus 2 miejsca postojowe;
  - d) w przypadku realizacji na danym terenie wielu funkcji, ilość miejsc postojowych podlega zasumowaniu,
  - e) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
  - a) od strony ulicy Borek w odległości 6 m, lecz nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - 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;
- 7) w zakresie dachów:
  - a) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 55°,
  - 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 11.

1. Ustala się minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1200 m<sup>2</sup> 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: 16 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 podziału 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 energię elektryczną z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 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;
- 9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jemielnica.

### **§ 15.**

W zakresie komunikacji ustala się co następuje: obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ul. Borek.



## **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%.

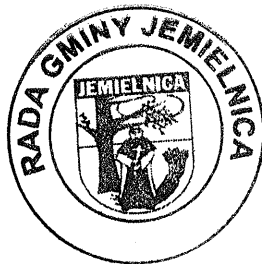
## **Rozdział 5 Przepisy końcowe**

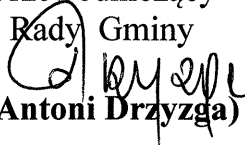
### **§ 17.**

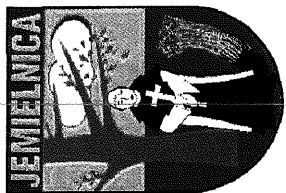
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica.

### **§ 18.**

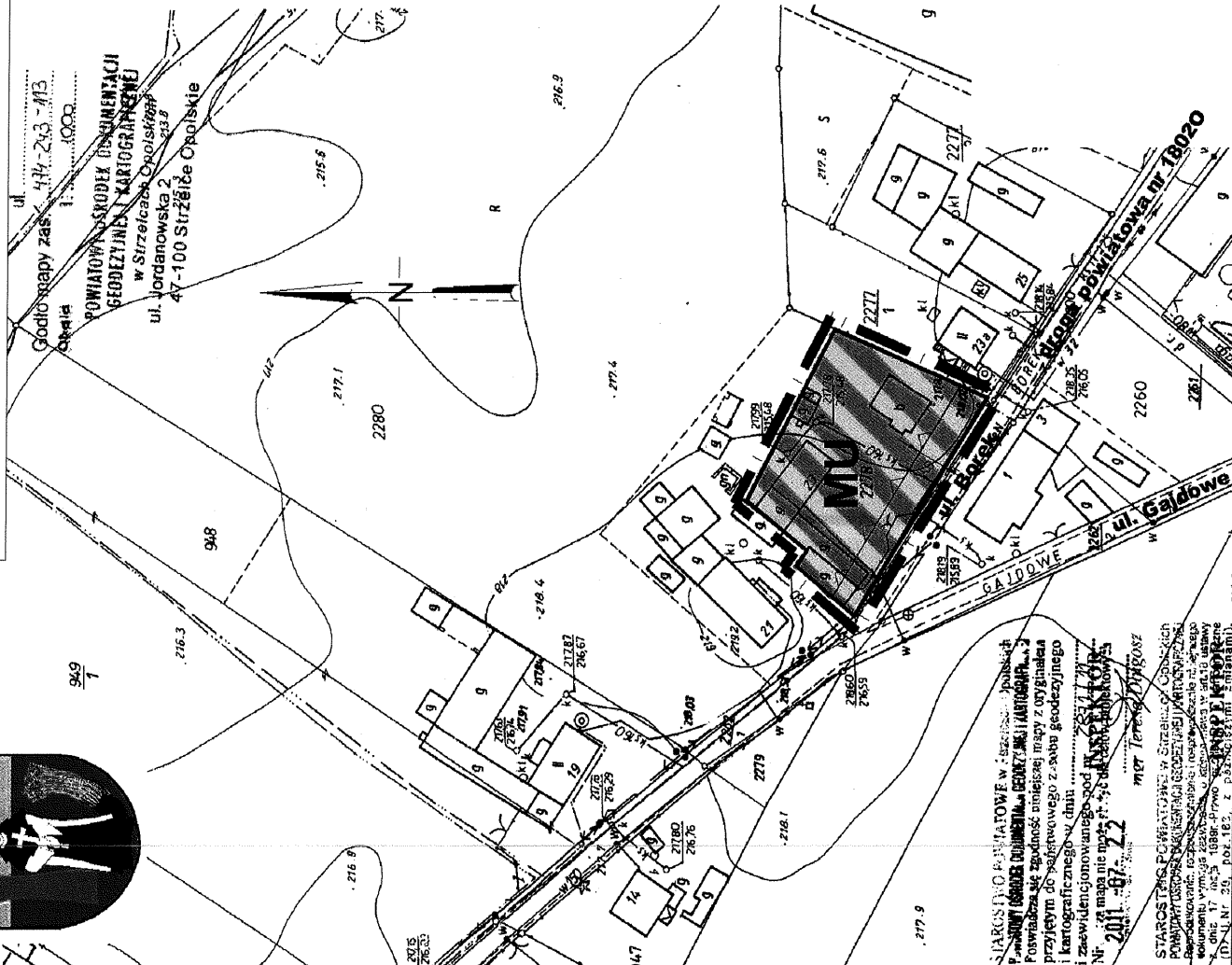
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
(Antoni Drzyzga)



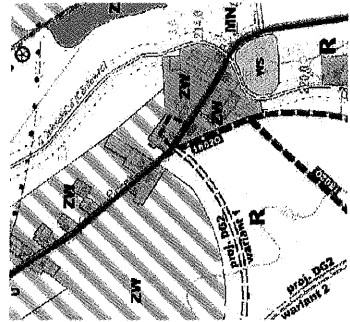
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JEMIELNICA, W REJONIE ULICY BOREK



SKALA 1:1000



Wyrys ze  
"Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gmin Jemielnica"



----- Granica obszaru objętego planem

## LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE RÓŻNICZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Załącznik  
do uchwały nr XX/118/12  
Rady Gminy Jemielnica  
z dnia 27 września 2012 r.



**"PIERZEJĄ"**  
Piotr Jedrzykowski  
ul. Lepego kukuczki 19/18, 50-570 Wiczków  
tel.: 600 463 394; e-mail: pierzej@p.pl

TEMA: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Borek  
OPRACOWANIE: mgr inż. PIOTR JEDRZYKOWSKI (SKALA KRYZYSLA)  
(Nr. 42040004104) Urbanistów 2.05/12  
1:1000

STAROSTWO POWIATOWE W ŻAROWIE  
Powszechny Urząd Gminy w Żarowie  
Przyjęciem do wojewódzkiego rejestru map geodezyjnych i kartograficznych dnia 20.05.2012 r.  
z uwzględnieniem podanego pod numerem 100/12  
2011-07-22  
mgr Teresa Wójcik

STAROSTWO POWIATOWE W STRZELCACH  
Powszechny Urząd Gminy w Strzelcach  
Przyjęciem do wojewódzkiego rejestru map geodezyjnych i kartograficznych dnia 17.05.2012 r.  
z uwzględnieniem podanego pod numerem 100/12  
2011-07-22  
mgr Teresa Wójcik