

UCHWAŁA NR XXXVI/237/10

Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie 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/116/08 z dnia 18 kwietnia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica, Rada Gminy Jemielnica uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie, uchwalonego uchwałą Nr XXX/193/2001 Rady Gminy Jemielnica z dnia 28 grudnia 2001 r.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obrębu geodezyjnego Wierchlesie, 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.

Ilekróć 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) 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.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 2 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 lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, 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.

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 MN21 – 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) MW – teren zabudowy wielorodzinnej, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury;
- 3) MU1 i MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usług,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja obiektów małej architektury;
- 4) U1 do U4 – tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: dla terenu U2 i U4 funkcja mieszkaniowa lecz nie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej dla działki budowlanej;
- 5) UP – teren usług publicznych, dla którego 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 terenu a także funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² dla terenu oraz obiekty małej architektury;
- 6) UK – teren obiektów kultu religijnego, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury;
- 7) ZL1 do ZL12 – 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 R24 – tereny rolnicze, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 8 uchwały,
 - obiektów małej architektury,
 - zalesianie;
- 9) RM1 do RM21 – 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 lokalizacja obiektów małej architektury;
- 10) E – teren urządzeń elektroenergetyki, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny stacji transformatorowych z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 11) KDG.1, KDG.2 i KDD.1 do KDD.9 – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
- 12) KDp.1 do KDp.7 – tereny ciągów pieszo-jezdných, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne publiczne;
- 13) KDR.1 do KDR.17 – 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 MN21: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW: jak terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MU1, MU2, RM1 do RM21: jak dla terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,

- d) UP: 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 MN21, MW, MU1, MU2, RM1 do RM6 i RM8 do RM21 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) U1, U2, U3, U4 i RM7 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 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) cały obszar objęty 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” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 „Zbiornik Lubliniec - Myszków”;
 - 2) dla wyżej wymienionych zbiorników brak jest decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich zasięgu.

§ 8.

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) 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 5, 11 i 12 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, MN2, MN3, MN5, MN6, MN9, MN10, MN11, MN14, MN16, MN17, MN18 i MN21: 6 m;
 - 2) MN4: 10 m od strony terenu KDG.1, 6 m oraz od strony terenu KDp.1 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej od strony terenu KDD.6;
 - 3) MN8, MN20: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - 4) MN7: 6 m od strony terenu KDp.4 i KDp.5, 6 m i 5 m od strony terenu KDD.9 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.6;
 - 5) MN12: 6 m od strony terenu KDD.6 oraz 10 m od strony terenu KDG.1;
 - 6) MN13: 6 m od strony terenu KDD.7 i KDp.2 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.6;
 - 7) MN15: 6 m od strony terenu KDD.8 oraz 8 m od strony KDR.16;
 - 8) MN19: 5 m;
 - 9) MW: 6 m;
 - 10) MU1: 10 m od strony terenu KDG.1, 6 m od strony terenu KDp.1 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.6;
 - 11) MU2: 10 m od strony terenu KDG.1, 6 m od strony terenu KDp.1;
 - 12) U1: 10 m;
 - 13) U2: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDD.4 i KDD.6;
 - 14) U3: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDD.6;
 - 15) U4: 8 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDD.2;
 - 16) UP: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 17) UK: dopuszcza się dowolną lokalizację zabudowy;
 - 18) RM1, RM4, RM13, RM17 do RM21: 6 m;
 - 19) RM2: 6 m od strony terenu KDD.4 i KDD.6 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.5;
 - 20) RM3, RM5, RM6, RM9 do RM12, RM14 i RM15: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
 - 21) RM7: 10 m od strony terenu KDG.1 oraz 6 m od strony terenu KDp.2;
 - 22) RM8: 5 m;
 - 23) RM16: 6 m od strony terenu KDD.8 oraz 8 m od strony terenu R14;
 - 24) E: 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;
 - 25) przy ustalaniu lokalizacji zabudowy należy uwzględniać przepisy dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności przepisy dotyczące nasłonecznienia oraz bezpieczeństwa pożarowego;
 - 26) 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) 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;

- 27) 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.
- 2 Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN1 do MN21 i RM1 do RM21: nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych na terenach RM1 do RM6 i RM8 do RM21,
 - b) MW, MU1, MU2, U1 do U4, UP i RM7: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach MN1 do MN20, MU1, MU2, U1 do U4 nie może przekroczyć 5 m,
 - d) dla garaży nie związanych z produkcją rolną lokalizowanych na terenach RM1 do RM21 nie może przekroczyć 5 m,
 - e) dla terenu UK: 6 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 MN21, MW – 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) MU1, MU2, U1 do U4 – 45 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) UP oraz RM1 do RM21 – 60% powierzchni 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 pkt 1;
 - 3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
- 5 Dla terenów MN1 do MN21, MU1, MU2, U1 do U4 oraz UP 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 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.

W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty, dla których wyznaczono 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.

§ 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 MN21: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 2) MU1 i MU2: 1200 m²;
 - 3) RM1 do RM21, U1 do U4 oraz UP: 1500 m²;
 - 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 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 piesznych, 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 R9, R10, R11 oraz w strefie 40 m od terenu KDG.2 na terenach R13, R19, R20 i R21;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej (zalesienie).

§ 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) 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 – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDG.2 droga klasy „G” główna, projektowane obejście drogi wojewódzkiej nr 426 – 30 m,
 - c) KDD.4, KDD.7 i KDD.9 drogi klasy „D” dojazdowe – 10 m,
 - d) KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.5, KDD.6 i KDD.8 drogi klasy „D” dojazdowe - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) KDp.2 i KDp.5 ciagi pieszo-jezdne - 8 m,
 - f) KDp.1, KDp.3, KDp.4, KDp.6 i KDp.7 ciagi pieszo-jezdne – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) KDR.1 – KDR.17 wydzielone drogi leśne i drogi transportu rolnego – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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%.

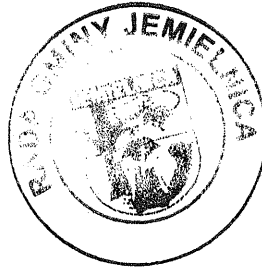
Rozdział 5
Przepisy końcowe.

§ 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)

do Uchwały Nr XXXVI/237/10 Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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), Rada Gminy Jemielnica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2009 r. do 29 października 2009 r..
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 13 listopada 2009 r. i w tym terminie wpłynęły 4 uwagi do ustaleń planu, z czego w trybie art. 17 pkt 12 ustawy 1 uwaga rozpatrzona zostało przez Wójta Gminy Jemielnica negatywnie.
3. Wójt Gminy Jemielnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.
4. Nieuwzględniona została 1 uwaga:
 - 1) Data złożenia uwagi 13 listopada 2009 r.
 - 2) Uwaga dotyczy wniosku o dopuszczenie:
 - a) na wszystkich terenach RM wydziałania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) na terenach MU wydziałania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² dla terenów położonych z dala od istniejących zabudowań mieszkalnych i gospodarczych oraz 1000 m² dla terenów położonych wśród istniejącej zabudowy.
 - 3) Rozstrzygnięcie:
 - a) Projekt planu przewiduje dla większości terenów RM dopuszczenie wydziałania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m². Podyktowane jest to przeznaczeniem podstawowym terenu określonym jako tereny zabudowy zagrodowej. Na terenach tych realizowana może być zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych w skład, której wchodzi przede wszystkim budynki gospodarcze i inwentarskie oraz mieszkalne, dla realizacji których należy zapewnić niezbędną minimalną powierzchnię działki budowlanej. Ustalenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych, na terenach RM, nie mniejszej niż 1500 m² ma za zadanie także ograniczenie dokonywania wtórnych podziałów istniejących działek. Dopuszczenie na terenach RM wydziałania działek o powierzchni mniejszej czyli wnioskowanych 1000 m² może uniemożliwić realizację ustaleń planu z powodu braku zapewnienia minimalnej niezbędnej powierzchni dla realizacji zabudowy.

- b) Projekt planu dla większości terenów MU przewiduje możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m². Projekt planu przewiduje jednocześnie lokalizację terenów MU w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy, w związku z czym wniosek o dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni minimum 1500 m² dla terenów MU położonych z dala od zabudowań mieszkalnych jest bezprzedmiotowy. Natomiast dopuszczenie wydzielania działek o powierzchni 1000 m² na terenach MU położonych wśród zabudowy jest niewskazane z uwagi na możliwość zagospodarowania tych terenów funkcjami usługowymi. W ramach działki niezbędna jest realizacja nie tylko budynków służących prowadzonej działalności gospodarczej ale także wyznaczenie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla użytkowników stałych (właściciel i pracownicy) i potencjalnych klientów. W projekcie planu wprowadzono ustalenie dopuszczające wydzielanie nowych działek budowlanych o wielkości nie mniejszej niż 1200 m² co pozwoli na maksymalne ograniczenie konfliktów funkcjonalnych i zapewnienie niezbędnego terenu dla realizacji funkcji podstawowych terenu.
- c) Biorąc pod uwagę powyższe argumenty Rada Gminy Jemielnica przychyła się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Jemielnica i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w całości.

do Uchwały Nr XXXVI/237/10 Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966) Rada Gminy Jemielnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg gminnych,
- 2) budowie sieci wodociągowej,
- 3) budowie sieci kanalizacyjnej.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości i potrzeb budżetowych gminy.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVI/237/10 Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XV/116/08 Rady Gminy Jemielnica z dnia 18 kwietnia 2008 r.
2. Celem opracowania planu było określenie przeznaczenie obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami sąsiedniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica.
3. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 12 wniosków, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jemielnica. Spośród złożonych wniosków 8 zostało uwzględnionych w projekcie planu w całości. Z uwagi na brak zgodności z ustaleniami studium 3 wnioski uwzględnione zostały częściowo i 1 wniosek został odrzucony w całości.
4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
5. W dniach od 1 października 2009 r. do dnia 29 października 2009 r. projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W trakcie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 4 uwagi. Zarządzeniem Wójta Gminy Jemielnica 3 spośród złożonych uwag zostały uwzględnione a 1 odrzucona w całości.
6. Zapisane w projekcie planu ustalenia są w pełni zgodne z polityką przestrzenną gminy Jemielnica zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie* wraz rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz pozostałymi załącznikami wraz z nieuwzględnioną uwagą przedstawiam Radzie Gminy Jemielnica do uchwalenia.

Uzasadnienie i podsumowanie dotyczące przyjęcia
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Wierchlesie w Gminie Jemielnica**

wynikające odpowiednio z art. 42 pkt 2 oraz art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)

1. Udział społeczeństwa w toku opracowania *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierchlesie w Gminie Jemielnica* został zapewniony na etapie:
 - 1) Składania wniosków:
 - a) Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Ogłoszenie prasowe z dnia 26 sierpnia 2008 r. oraz obwieszczenie z dnia 26-08-2008 r.
 - b) Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227) – procedura przeprowadzona uzupełniająco w grudniu 2008 r. po wejściu w życie przedmiotowej ustawy. Obwieszczenie z dnia 2 grudnia 2008 r.
 - 2) Wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.
2. Na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego, w trybie przepisu przytoczonego w pkt 1 ppkt 1) lit. a) wpłynęło 12 wniosków do planu. Z czego:
 - 1) 8 wniosków zostało uwzględnionych w projekcie planu w całości,
 - 2) 3 wnioski z uwagi na brak zgodności z ustaleniami studium uwzględnione zostały częściowo,
 - 3) 1 wniosek jako niezgodny z ustaleniami studium został odrzucony w całości.
3. W wyniku przeprowadzenia uzupełniającej procedury wynikającej z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.
4. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* dokonane zostało z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.
5. W planie miejscowym w pełni uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

6. Projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* poddany został procedurze opiniowania i uzgadniania. W tym zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Przy czym zgłaszane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uwagi zostały uwzględnione w zarówno w projekcie planu jak i prognozie oddziaływania na środowisko.
7. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 4 uwagi, z których 3 Zarządzeniem Wójta Gminy Jemielnica zostały uwzględnione. 1 uwaga dotycząca wniosku o zmianę minimalnych powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej odrzucona została w całości.
8. Zgodnie z art. 32 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy jest zobligowany do okresowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i przedstawianiu jej wyników Radzie Gminy. Biorąc pod uwagę brak potencjalnych zagrożeń dla środowiska wynikających z przyjętych ustaleń planu, ustawowy obowiązek przeprowadzenia analizy raz w trakcie kadencji należy uznać za wystarczający.
9. Przedmiotowy plan miejscowy nie ma wpływu na transgraniczne oddziaływanie na środowisko, w związku z czym nie przeprowadzono procedury postępowania transgranicznego oddziaływania na środowisko.
10. Kierunek docelowych rozwiązań przestrzennych określony został w ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica”. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* pod tym kątem przeprowadzona została analiza dotycząca zasadności opracowania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. W związku z powyższym oraz faktem, że po za drogą wojewódzka nr 426 nie przewiduje się przebiegu przez obszar objęty planem nowych dróg lub sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu tranzytowym oraz innych sposobów zagospodarowania wymagających przeanalizowania wariantowości ich rozwiązań odstąpiono od przygotowania alternatywnych rozwiązań projektu planu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że dla obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 426 zaproponowane jest wschodnie obejście wsi Wierchlesie. Przebieg obejścia ustalony został w poprzednich dokumentach planistycznych a obecny plan jedynie utrwała projektowany przebieg tego obejścia.