

# UCHWAŁA NR XXVII/174/13 RADY GMINY JEMIELNICA

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

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

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 uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Bema.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony pomiędzy ulicą Strzelecką a ulicą Józefa Bema, którego szczegółowe granice określono 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 zajęta 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, wiata);
- 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, zieleni 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 MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi;
- 3) parking terenowy.

**§ 5.** Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu 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) pomniejszenia, o których mowa w lit. a oraz b dopuszcza się wyłącznie dla nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej,
  - d) 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;
- 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.** Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru średniowiecznego założenia Starego osiedla we wsi Jemielnica wpisanego do rejestru zabytków (nr 133/57 z dnia 12 września 1957 r. oraz obwieszczenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 5 sierpnia 2010 r. w sprawie wyjaśnienia wątpliwości co do treści decyzji nr 133/57 o wpisie do rejestru zabytków Starego osiedla zamkniętego ulicami: 15 Grudnia, Wyzwolenia oraz założeniem klasztornym we wsi Jemielnica) ;
- 2) ochroną w ramach wpisu do rejestru zabytków objęte zostały:
  - a) ziemne warstwy kulturowe,
  - b) rozplanowanie historyczne zespołu,
  - c) siatka ulic i placów wraz z ich nawierzchniami,
  - d) historyczna zabudowa,
  - e) elementy małej architektury,
  - f) system wodny wraz z budowlami hydrotechnicznymi,
  - g) zieleń komponowana;
- 3) realizowane budynki należy dostosować do zabudowy zabytkowej (budynek wpisanych do gminnej ewidencji zabytków) o podobnym przeznaczeniu znajdującej się przy ul. Wiejskiej w granicach wyżej wymienionego obszaru zabytkowego wsi Jemielnica, w zakresie:
  - a) formy, kształtu i koloru dachu, z uwzględnieniem §9 pkt 7 uchwały,
  - b) wysokości budynku, z uwzględnieniem §9 pkt 4 uchwały,
  - c) podziałów poziomych i pionowych elewacji;
- 4) prowadzenie robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi dotyczącymi ochrony zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) ochrona zabytków archeologicznych:
  - a) obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim otoczeniu stanowiska archeologicznego prawnie chronionego,
  - b) wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

**§ 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: 30 % powierzchni działki budowlanej (maksymalnie 1 budynek);
- 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) jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym lecz nie więcej niż 8 m, 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) 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 postojowe 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, chyba że z rysunku planu wynika inaczej, od linii rozgraniczającej terenu:
  - a) od strony ulicy Strzeleckiej w odległości 6 m, lecz nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - b) od południowej granicy planu w odległości 10 m.
  - c) 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 dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 40° a 50°,
  - b) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków 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) 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: 20 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.** W granicach obszaru objętego planem brak jest terenów wymagających określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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:

- 1) obsługę komunikacyjną należy zapewnić, poprzez istniejące zjazdy, od strony ul. Strzeleckiej i ul. Bema;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych (zjazdów) od strony ulicy Strzeleckiej.

### **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.

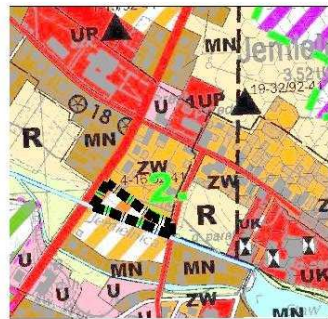
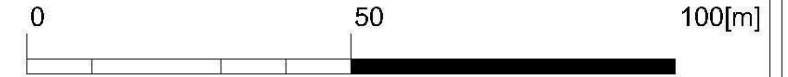
Przewodniczący Rady Gminy

**Antoni Drzyzga**



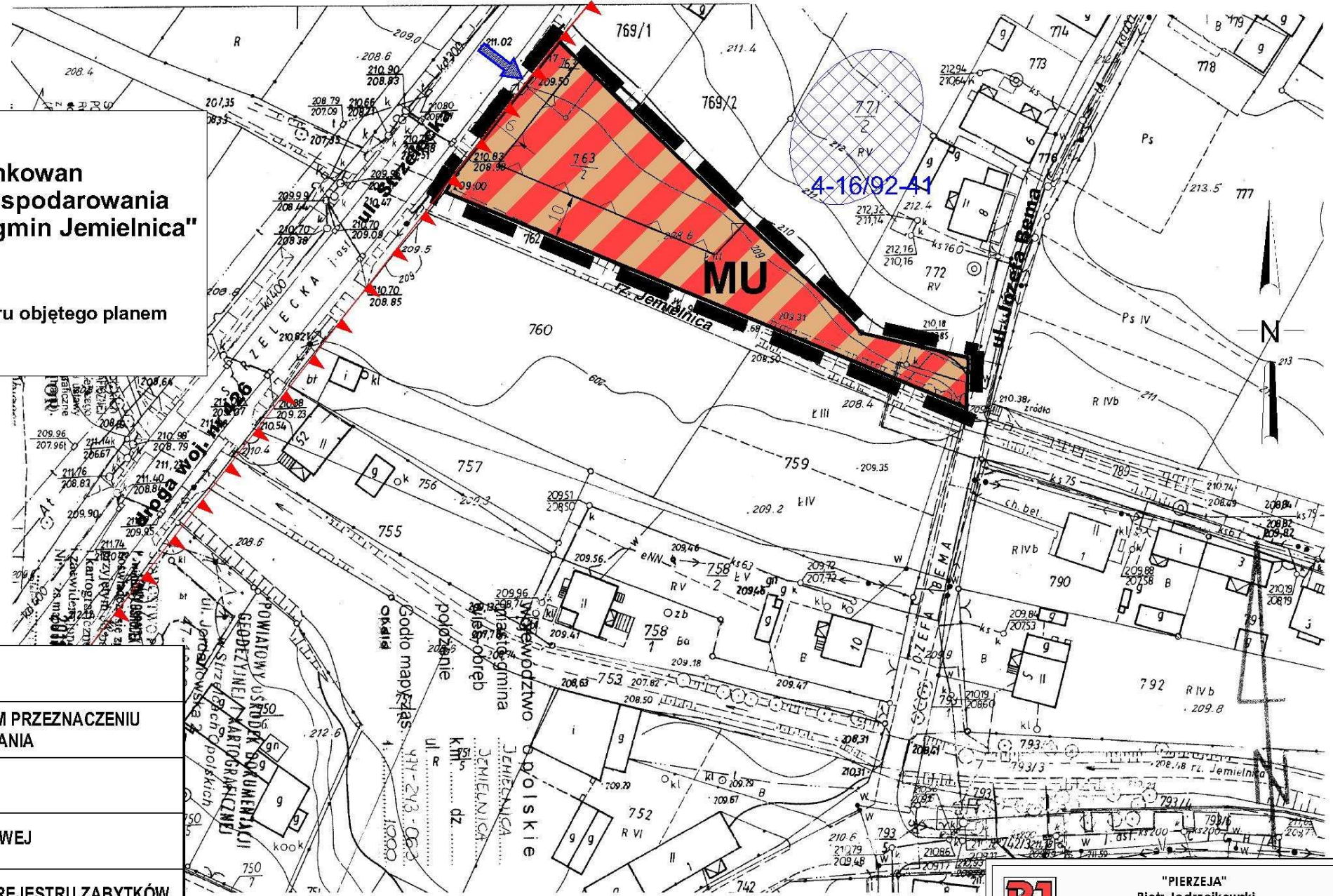
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JEMIELNICA, W GMINIE JEMIELNICA, W REJONIE ULICY BEMA

SKALA 1:1000



Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków 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
MU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
▼ ▼ ▼ ▼ ▼	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW
➡	ISTNIEJĄCY ZJAZD Z ULICY STRZELECKIEJ
⊙	ISTNIEJĄCE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

**Załącznik**  
do uchwały nr XXVII/174/13  
Rady Gminy Jemielnica  
z dnia 29 kwietnia 2013 r.



"PIERZEA"  
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, w rejonie ulicy Bema  
OPRACOWANIE: mgr inż. PIOTR JĘDRZEJKOWSKI (Nr. członkowski Izby Urbanistów Z 075)  
SKALA RYSUNKU: 1 : 1000