



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 13 lutego 2013 r.

Poz. 458

UCHWAŁA NR XXIV/150/13 RADY GMINY JEMIELNICA

z dnia 22 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Centawa, w Gminie Jemielnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951) 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, 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 oraz z 2012 r. poz. 567) w związku uchwałą Nr IV/21/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 14 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Centawa, 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Centawa, w Gminie Jemielnica.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar geodezyjny Centawa, którego szczegółowe granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu 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.

§ 2.1. 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) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) oś widokowa - do ochrony;
- 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) istniejący śródpolny szpaler drzew - do zachowania.

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 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);
- 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, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN1 do MN36 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) usługi o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) MU1 do MU11 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usługi;
- 3) RM1 do RM16 - tereny zabudowy zagrodowej, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) usługi;
- 4) RU1 do RU3 - tereny obsługi rolnictwa i leśnictwa, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
- a) obsługa rolnictwa, leśnictwa,
 - b) dla terenu RU2 i RU3 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 5) UT1 i UT2 - tereny usług turystycznych, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
- a) obiekty i urządzenia turystyki,
 - b) obiekty i urządzenia sportu;
- 6) UP - teren usług publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:
- a) usługi publiczne: 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.),
 - b) usługi inne niż publiczne o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m²,
 - c) funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 450 m²;
- 7) UK - teren obiektów kultu religijnego, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
- a) kościoł i inne obiekty kultu religijnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja administracyjno-edukacyjna oraz usługi związane z działalnością charytatywną;
- 8) PG - teren górniczy, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: obszar i teren górniczy;
- 9) ZL1 do ZL22 - tereny lasów, dla których ustala się przeznaczenie terenu: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dolesienia;
- 10) ZC - teren cmentarza, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:
- a) cmentarz,
 - b) kaplica cmentarna,
 - c) usługi handlu o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m², z wyłączeniem handlu artykułami żywnościowymi;
- 11) Z - teren zieleni, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zieleń;
- 12) R1 do R29 - tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie terenu: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dolesienia;
- 13) WS1 do WS11 - tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych - cieki wodne i stawy z możliwością wykorzystania do celów hodowlanych i rekreacyjnych;
- 14) E1 i E2 - tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie terenu: tereny stacji transformatorowych z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nieokładujących z urządzeniami elektroenergetyki;
- 15) KS - teren parkingu, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: parking terenowy;
- 16) K - teren urządzeń kanalizacji, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: lokalizacja obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków;
- 17) KDZ.1 do KDZ.5, KDL, KDD.1 do KDD.18 - tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
- 18) KDp.1 do KDp.4 - tereny ciągów pieszo-jezdnych, dla których ustala się przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne;

- 19) KDw - teren drogi wewnętrznej, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 20) KDr.1 do KDr.14 - tereny dróg transportu rolnego, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi transportu rolnego i drogi dojazdowe do gruntów leśnych.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 2) przy zalesianiu terenów rolnych należy uwzględnić interesy osób trzecich a w szczególności w zakresie nasłonecznienia należących do nich gruntów;
- 3) 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;
- 4) następujące części budynku, z zastrzeżeniem § 7, 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 drogi,
 - d) ograniczenie, o którym mowa w lit. c 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;
- 5) dla terenów MN1 do MN36 oraz MU11 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie, określone w pkt 4 i 5, 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;
- 7) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) MN1 do MN36 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU1 do MU11 oraz RM1 do RM16 do terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - c) UP - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży do terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

- 8) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia określone zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 9) wprowadza się ochronę oznaczonego na rysunku planu śródpolnego szpaleru drzew - do zachowania, przy którym wszelkie prace należy prowadzić z należytą starannością, w szczególności wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających.

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” oraz częściowo w zakresie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 „Lubliniec - Myszków”;
- 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) w granicach obszaru objętego planem znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami, a w szczególności art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.):
 - a) kościół parafialny p.w. NMP (XV/XVI, XIX, 1886/87 r.) nr rejestru zabytków 879/64 z dnia 14 maja 1964 r., (nr gminnej ewidencji zabytków 29/1286),
 - b) pomnik Św. Jana Nepomucena (2 połowa XIX w., 1903 r.), nr rejestru zabytków 198/60 z 3 marca 1960 r., (nr gminnej ewidencji zabytków 30/1286);
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) ogrodzenie wokół kościoła, (nr gminnej ewidencji zabytków 31/1286),
 - b) dom, ul. Powstańców Śląskich 15, (nr gminnej ewidencji zabytków 32/1286),
 - c) dom, ul. Powstańców Śląskich 21, (nr gminnej ewidencji zabytków 33/1286),
 - d) dom, ul. Powstańców Śląskich 25, (nr gminnej ewidencji zabytków 34/1286),
 - e) dom, ul. Powstańców Śląskich 27, (nr gminnej ewidencji zabytków 35/1286),
 - f) dom, ul. Powstańców Śląskich 28, (nr gminnej ewidencji zabytków 36/1286),
 - g) dom, ul. Powstańców Śląskich 30, (nr gminnej ewidencji zabytków 37/1286),
 - h) dom, ul. Powstańców Śląskich 44, (nr gminnej ewidencji zabytków 38/1286);
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2, ustala się ochronę w zakresie:
 - a) zachowania elementów architektonicznych:
 - bryły obiektu i dachu, co do kształtu i materiału,
 - podziałów elewacji,
 - stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie jej formy (kształt i podział),
 - wystroju architektonicznego,
 - formy obiektu i materiału wykonania w przypadku kapliczki ogrodzenia wokół cmentarza,
 - b) zakazu prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji obiektu oraz docieplania budynków od strony zewnętrznej;
- 4) wprowadza się ochronę osi widokowej kościoła p.w. NMP, dla której obowiązują:
 - a) w ulicy Powstańców Śląskich na odcinku od kościoła do skrzyżowania z ul. Polną ustala się:

- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i nasadzeń drzew zakłócających wgląd na sylwetę kościoła,
 - zabudowę przylegającą do granicy działek od strony ulicy należy dostosować do parametrów technicznych (wysokość zabudowy, kształt i układ dachu) i estetycznych (użyty materiał, kolorystyka, podziały elewacji) do zabudowy historycznej a w szczególności do wymagań, o których mowa w pkt 3 i 5,
 - docelowe usunięcie elementów dysharmonizujących widok, a w szczególności napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) wprowadza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w której nowe inwestycje należy dostosować do zabudowy historycznej w zakresie:
- a) układu kalenicy w stosunku do ulicy,
 - b) rozmieszczenia budynków na terenie działki,
 - c) formy i kolorystyki dachu,
 - d) wysokości budynku,
 - e) podziałów poziomych i pionowych elewacji;
- 6) ochrona archeologiczna:
- a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
 - nr 1-1/92-41 (kultura tardenoańska, mezolit),
 - nr 2-2/92-41 (epoka kamienia),
 - nr 3-5/93-41 (dwa punkty osadnicze),
 - b) wprowadza się strefę „OW” ochrony archeologicznej, w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - c) dla realizacji inwestycji ingerujących w istniejący poziom gruntu w obszarze strefy „OW” oraz stanowisk archeologicznych i ich sąsiedztwie należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne na podstawie pozwolenia konserwatorskiego.

§ 8.1. Tereny określone w § 4 pkt 6, 17 i 18 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 niekolidującej z przeznaczeniem terenu 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.

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów:
 - MN1 do MN36: 0,8,
 - dla pozostałych terenów: 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) dla terenu ZC - 10% powierzchni terenu dla lokalizacji kaplicy i usług handlu,
 - b) dla terenu UT1 - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenów MN1 do MN35 - 35% powierzchni działki budowlanej,

- d) dla terenów MU1 do MU11, - 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) dla terenu UT2, RM1 do RM16 - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dla terenów UP oraz RU1 do RU3 - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) dla terenu UK - 90 % powierzchni terenu;
- 3) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem terenu UK i ZC, lecz nie mniej niż wynika to z przepisów odrębnych, należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków:
- a) na terenach MN1 do MN16, MN25 do MN36: 2 kondygnacje lecz nie więcej niż 10 m dla budynków innych niż budynki gospodarcze i garaże nie związane z produkcją rolną,
 - b) na terenie MN17 - nie może przekroczyć 12 m, chyba, że z uwarunkowań historycznych wynika inaczej,
 - c) na terenach MN18 do MN24 oraz RM3 do RM8 - 2 kondygnacje lecz nie więcej niż 8 m (chyba, że z uwarunkowań historycznych wynika inaczej) dla budynków innych niż budynki gospodarcze i garaże nie związane z produkcją rolną,
 - d) na terenach MU1 do MU11, RM1, RM2, RM9 do RM16, RU1 do RU3, UT2 i UP: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) na terenie UT1 - nie może przekroczyć 8 m,
 - f) na terenie UK - zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami,
 - g) na terenie ZC - nie może przekroczyć 12 m dla kaplicy i 5 m dla usług handlu,
 - h) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach MN1 do MN36 nie może przekroczyć 6 m,
 - i) dla garaży nie związanych z produkcją rolną lokalizowanych na terenach RM1 do RM16 nie może przekroczyć 6 m,
 - j) 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) dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w granicach działki budowlanej, dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny w granicach działki budowlanej,
 - 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem tiret 3 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - 1 miejsce na pokój hotelowy (noclegowy) plus 2 miejsca postojowe,
 - b) w przypadku realizacji na danym terenie wielu funkcji, ilość miejsc postojowych podlega zasumowaniu,
 - c) 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 dla poszczególnych terenów:
- a) MN12 - 5 m i 6 m,
 - b) MN3, MN4, MN5, MN7 do MN11, MN19, MN25 do MN32, MN36, MU4 do MU11, RM2, RM9, RM15, RM16, RU1, RU2 i RU3 - 6 m,
 - c) MN13, MN14, MU1, MU2, MU3 i RM11- 8 m,
 - d) MN35 - 12 m i 8 m,
 - e) UT1 i UT2 - 12 m,

- f) MN33 - 8 m i 6 m,
 - g) MN34 - 12 m i 6 m,
 - h) MN1 i MN2 - 6 m i 3 m,
 - i) MN6 - 6 m i 12 m,
 - j) MN15 do MN18, MN20 do MN24, RM1, RM3 do RM8, RM10, RM12, RM13, UP i UK - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na danym terenie,
 - k) 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) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°, chyba, że z uwarunkowań historycznych wynika inaczej,
 - b) na pozostałych terenach dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 50°,
 - c) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

§ 10. 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:

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest:
 - a) obszar i teren górniczy dla złoża Centawa, granica obszaru i terenu górniczego tożsame są z granicą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG,
 - b) obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 8;
- 2) pozostałe tereny i obiekty ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują w obszarze planu

§ 11. 1. Ustala się, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN1 do MN36: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) MU1 do MU11, UP, ZC, PG: 1200 m²;
- 3) RM1 do RM16, RU1, RU2, RU3, KS, UT1 i UT2: 1500 m²;
- 4) UK: 150 m²;
- 5) Z, E i K: 50 m².

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:
 - a) 16 m dla terenów MN1 do MN36 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego oraz dla terenów MU1 do MU11s, UP, RM1 do RM16, U1, RU2, RU3,
 - b) 12 m dla jednego segmentu budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - c) 4 m dla pozostałych terenów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;

4) dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

3. W stosunku do wartości określonych w ust. 1 i 2 dopuszcza się:

- 1) aby nie więcej niż 1 działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału pierwotnej działki miała pomniejszoną powierzchnię o nie więcej niż 15%;
- 2) dzielenie działek, których pierwotna szerokość w dniu wejścia w życie niniejszego planu, nie spełnia parametrów określonych w ust. 2 pkt 2 przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych ust 1;
- 3) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie:
 - a) w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 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:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do lokalnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jemielnica.

§ 15. 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) KDZ.1 i KDZ.4 - drogi klasy „Z” zbiorcze, (w ciągu drogi powiatowej Nr 1803O) - z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi zbiorczej,
 - b) KDZ.2 - droga klasy „Z” zbiorcza - 20 m,
 - c) KDZ.3 - droga klasy „Z” zbiorcza, (w ciągu drogi powiatowej Nr 1803O) - 20 m,
 - d) KDZ.5 - droga klasy „Z” zbiorcza - 25 m,
 - e) KDL droga klasy „L” lokalna - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - f) KDD.1 do KDD.8, KDD.11, KDD.12, KDD.14, KDD.16, KDD.17 i KDD.18 drogi klasy „D” dojazdowe - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek,
 - g) KDD.9, KDD.13 i KDD.15 - drogi klasy „D” dojazdowe - 10 m,
 - h) KDD.10 - 10 m z przewężeniem od strony drogi KDD.11,
 - i) KDp.1, KDp.2, KDp.3 i KDP.4 ciągi pieszo-jezdne - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek,
 - j) KDw droga wewnętrzna - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek,
 - k) KDr.1 do KDr.14 wydzielone drogi transportu rolnego - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek;
- 2) w linach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się przebudowy i remonty dróg w istniejących granicach własności z zachowaniem istniejących parametrów drogi;
- 4) dopuszcza się zmianę kategorii dróg, a także zmianę dróg niepublicznych na drogi publiczne oraz dróg publicznych na drogi niepubliczne.

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

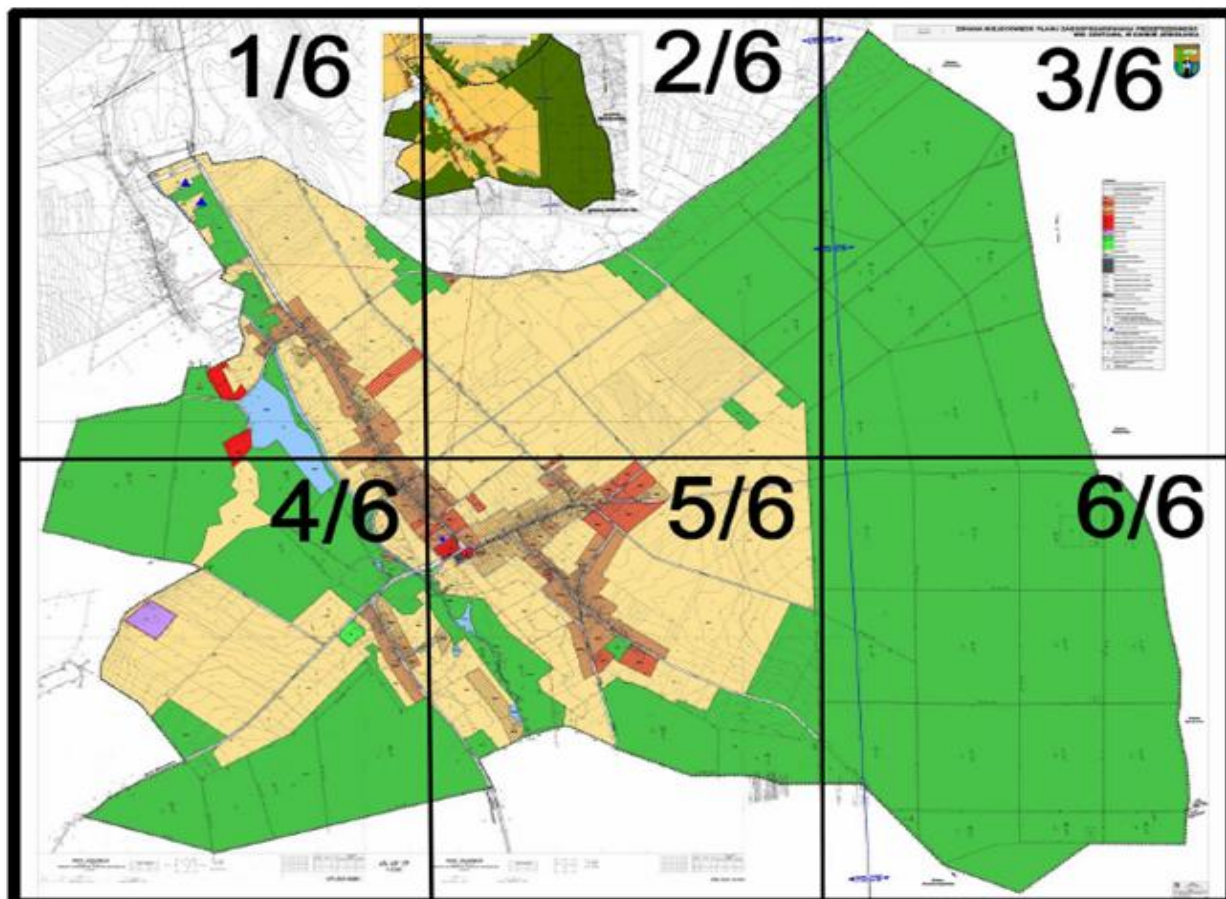
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu informacji Publicznej Urzędu Gminy Jemielnica.

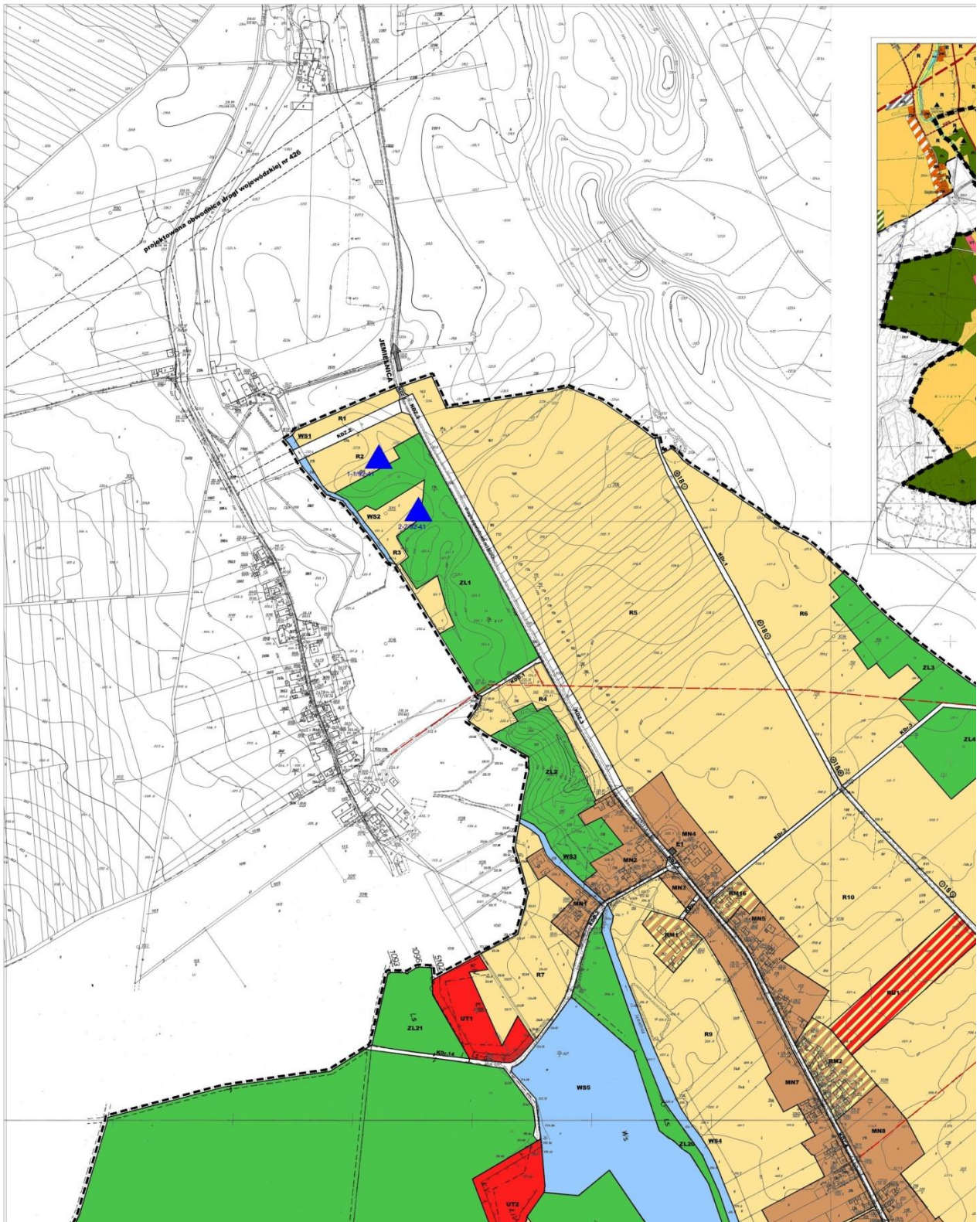
Przewodniczący
Rady Gminy

Antoni Drzyzga

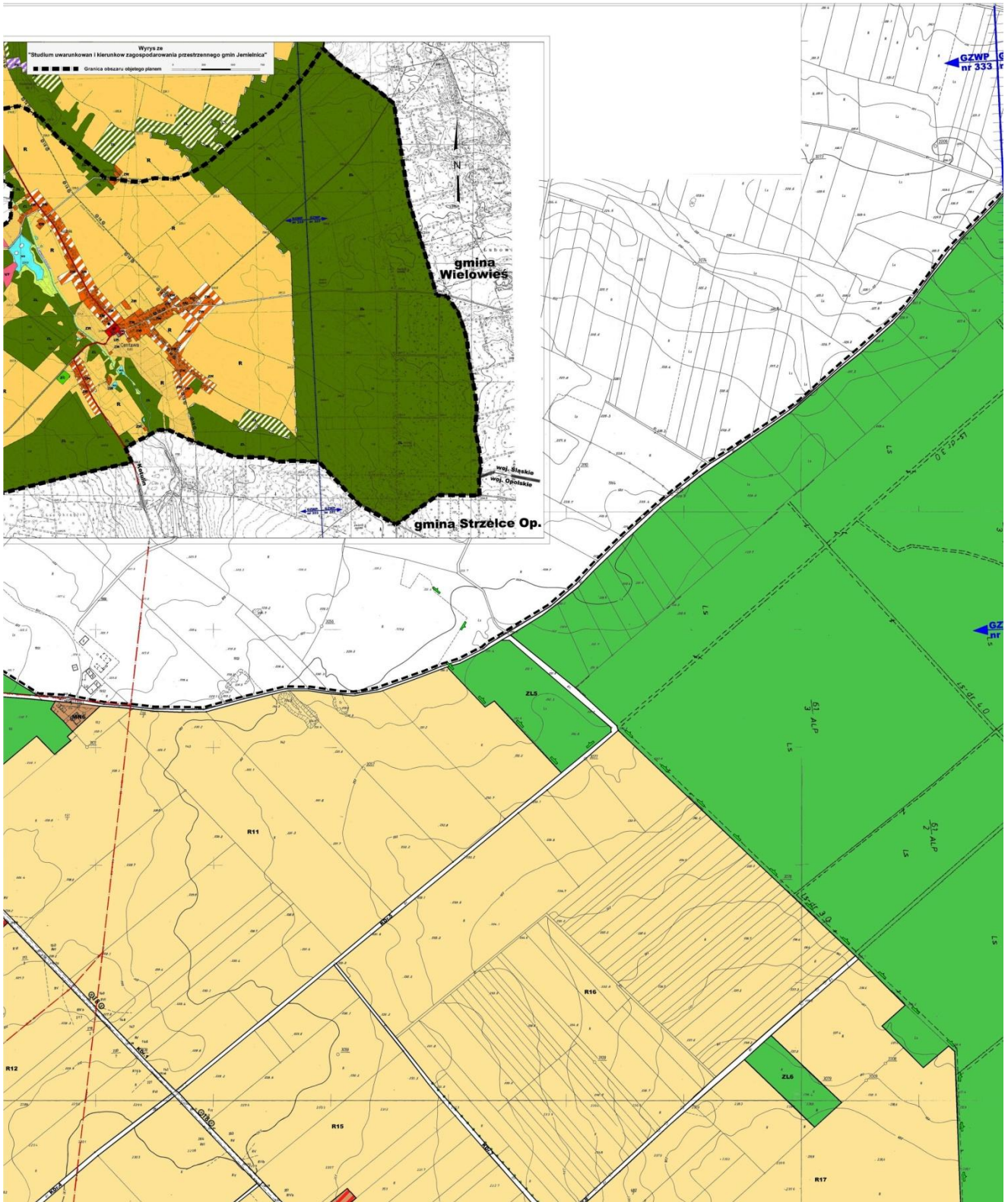
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/150/13
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 22 stycznia 2013 r.



Część 1/6



Część 2/6



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/150/13
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 22 stycznia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
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 (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647, 951) Rada Gminy Jemielnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Centawa w Gminie Jemielnica* wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2012 r. do 22 maja 2012 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 6 czerwca 2012 r., w którym wpłynęły 4 uwagi do ustaleń planu.
3. W trybie art. 17 pkt 12 ustawy Wójt Gminy Jemielnica zarządzeniem z dnia 22 czerwca 2012 r. rozpatrzył złożone uwagi. Jedna uwaga została nieuwzględniona w całości oraz jedna uwaga została nieuwzględniona w części.
4. 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 Centawa, w Gminie Jemielnica wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.

§ 2.

Uwaga złożona w dniu 21 maja 2012 r.:

- 1) dotyczy wniosku o:
 - a) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek niż określone w §11 ust. 1 pkt 1, §11 ust. 1 pkt 2 i §11 ust. 1 pkt 3 projektu planu w przypadku gdy działka ta miałby służyć powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) wprowadzenie zapisu, że w decyzji zawierającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- 2) przedmiotowa uwaga została uwzględniona w części dotyczącej dopuszczania wydzielania działek o innych parametrach jeżeli miałyby to służyć powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

- 3) natomiast w części dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu dodatkowych zapisów odnoszących się do decyzji podziałowej uwaga została odrzucona, wynika to z faktu, że zapisy planu nie mogą narzucać dodatkowych warunków i wytycznych dla decyzji wydawanych na podstawie przepisów odrębnych gdyż jest to niezgodne z delegacją ustawową określoną dla przedmiotu planu miejscowego;
- 4) Rada Gminy Jemielnica przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie określenia w treści uchwały planu miejscowego terminów na przeniesienie praw do wydzielonych działek.

§ 3.

Uwaga złożona w dniu 22 maja 2012 r.:

- 1) dotyczy wniosku o przeznaczenie całej działki nr 603 obręb Centawa pod zabudowę jednorodzinną (z możliwością wydzielina 4 działek i drogi dojazdowej w obrębie działki);
- 2) przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica przeznaczona została w projekcie planu w ok. 50% pod wnioskowaną funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie pozostałej części działki pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne byłoby niezgodne z ustaleniami studium, w związku z czym naruszałoby wymogi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też Rada Gminy przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Jemielnica i ostatecznie rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIV/150/13
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 22 stycznia 2013 r.

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* (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647, 951) 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 modernizacji dróg dojazdowych (KDD.5, KDD.9, KDD.13 i KDD.15) oraz budowy uzbrojenia technicznego w drodze KDw.

§ 2.

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 budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.