

**UCHWAŁA NR XXII/126/12  
RADY GMINY JEMIELNICA**

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Barut, 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 ) 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, z 2012 r. poz. 567) w związku Uchwałą Nr IV/20/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 14 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Barut, 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 Barut, w Gminie Jemielnica.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar geodezyjny Barut, 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.

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, 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;
- 9) 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.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) MN1 do MN30 – 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 MU8 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) usługi;
- 3) RM1 do RM19 – 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) U1 do U3 – tereny usług, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) funkcja mieszkaniowa, lecz nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla działki budowlanej;
- 5) UP1 do UP3 – tereny usług publicznych, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne w rozumieniu niniejszej uchwały,
  - b) usługi inne niż publiczne o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup> dla danego terenu,
  - c) funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 450 m<sup>2</sup> dla danego terenu;

- 6) UK – teren obiektów kultu religijnego, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:
- a) kaplica i inne obiekty kultu religijnego,
  - b) funkcje administracyjno-edukacyjne;
- 7) ZL1 do ZL13 – tereny lasów, dla których ustala się przeznaczenie terenu: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dolesienia;
- 8) R1 do R14 – tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie terenu: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dolesienia;
- 9) KDZ.1, KDZ.2, KDL.1, KDL.2 i KDD – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
- 10) KDp.1 do KDp.3 - tereny ciągów pieszo-jezdnych, dla których ustala się przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 11) KDw.1, KDw.2, KDw.3 i KDw.4 – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 12) KDr.1 i KDr.2 – 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 MN30 oraz MU8 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) 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 MN30 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MU1 do MU8, RM1 do RM19 do terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,
  - c) UP1 i UP3 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 Stobrowsko – Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia określone zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 9) nasadzenia drzew i krzewów należy wykonywać z wyłączeniem gatunków inwazyjnych;
- 10) południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Jemielnicy, w której obowiązują zakazy wnikające z rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Jemielnica (rozporządzenie Nr 6/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2011 r.).

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 obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) kaplica w centrum wsi (w miejscu dawnej kapliczki św. Jana),
  - b) dom, ul Wiejska 44,
  - c) dom, ul Wiejska 45,
  - d) dom, ul Wiejska 65;
- 2) dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się ochronę w zakresie:
  - a) zachowania elementów architektonicznych:
    - bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału oraz kolorystyki,
    - podziałów elewacji,
    - stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie jej formy (kształt i podział),
    - wystroju architektonicznego,
    - formy obiektu w przypadku kapliczki,
  - b) zakazu prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji obiektu oraz docieplania budynków od strony zewnętrznej,
  - c) zmiany w obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) 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) formy dachu,
- c) wysokości budynku,
- d) podziałów poziomych i pionowych elewacji.

**§ 8.** 1. Tereny określone w §4 pkt 5, 9 i 10 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 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 MN30: 0,8,
- dla pozostałych terenów: 1,5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:

- a) dla terenów MN1 do MN30 - 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów MU1 do MU8, U1 do U3 - 45 % powierzchni działki budowlanej,
- c) dla terenów UP1, UP2, UP3 oraz RM1 do RM19 – 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) dla terenu UK - 90 % powierzchni terenu;

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

4) wysokość budynków:

- a) na terenach MN1 do MN30 i RM1 do RM19: nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
- b) na terenach MU1 do MU8, U1 do U3, UP1, UP2 i UP3 oraz UK: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach MN1 do MN30 nie może przekroczyć 6 m,
- d) dla garaży nie związanych z produkcją rolną lokalizowanych na terenach RM1 do RM19 nie może przekroczyć 6 m,
- e) 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 m<sup>2</sup> 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 zsumowaniu,
  - 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, z zastrzeżeniem lit. l oraz lit. m:
- a) MN1, MN2, MN5, MN6, MN7, MN13, MN18, MU2, MU3, MU5, MU7, MU8, RM1, RM2, RM3, RM7, RM12, RM13, RM14, UP2 - 8 m,
  - b) MN3, MN4, MN8, MN12, MN14, MN19, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MU1, MU6, RM4, RM5, RM6, RM8, RM9, RM11, RM17, RM18, RM19, U2, U3, UP1 - 6 m,
  - c) MN9 - 4 m,
  - d) MN10, MN15, MU4, RM15, RM16 - 8 m i 4 m,
  - e) MN11 - 6 m i 4 m,
  - f) MN16 - 8 m i 6 m,
  - g) MN17 - 8 m, 6 m i 3 m,
  - h) MN20, MN21 i MN22 - 8 m, 6 m i 4 m,
  - i) RM10 - 6 m i 3 m,
  - j) UP3 - 3 m,
  - k) U1 i UK - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na danym terenie,
  - l) 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,
  - m) od strony granicy lasu - 12 m;
- 7) w zakresie dachów:
- a) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
  - b) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

**§ 10.** W niniejszym planie nie występują, z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 8 i 10, obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) MN1 do MN30: 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej
- 2) MU1 do MU8 oraz UP1, UP2 i UP3: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) RM1 do RM19, U1 do U3: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) UK: 150 m<sup>2</sup>;

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) 12 m dla jednego segmentu budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
  - b) 16 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 w 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 remonty 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 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;
- 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) 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.2 - 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) KDL.1 i KDL.2 drogi klasy „L” lokalne (odpowiednio w ciągu drogi powiatowej Nr 1841O i 1812O) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu (w istniejących granicach działek), przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
  - c) KDD droga klasy „D” dojazdowa – 10 m,
  - d) KDp.1, KDp.2 i KDP.3 ciągi pieszo-jezdne - szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek,
  - e) KDw.1 droga wewnętrzna – szerokość zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach działek,
  - f) KDw2. KDw.3 i KDw.4 drogi wewnętrzne – 8 m,
  - g) KDr.1 i KDr.2 wydzielone drogi transportu rolnego i drogi dojazdowe do gruntów leśnych – szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
- 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**

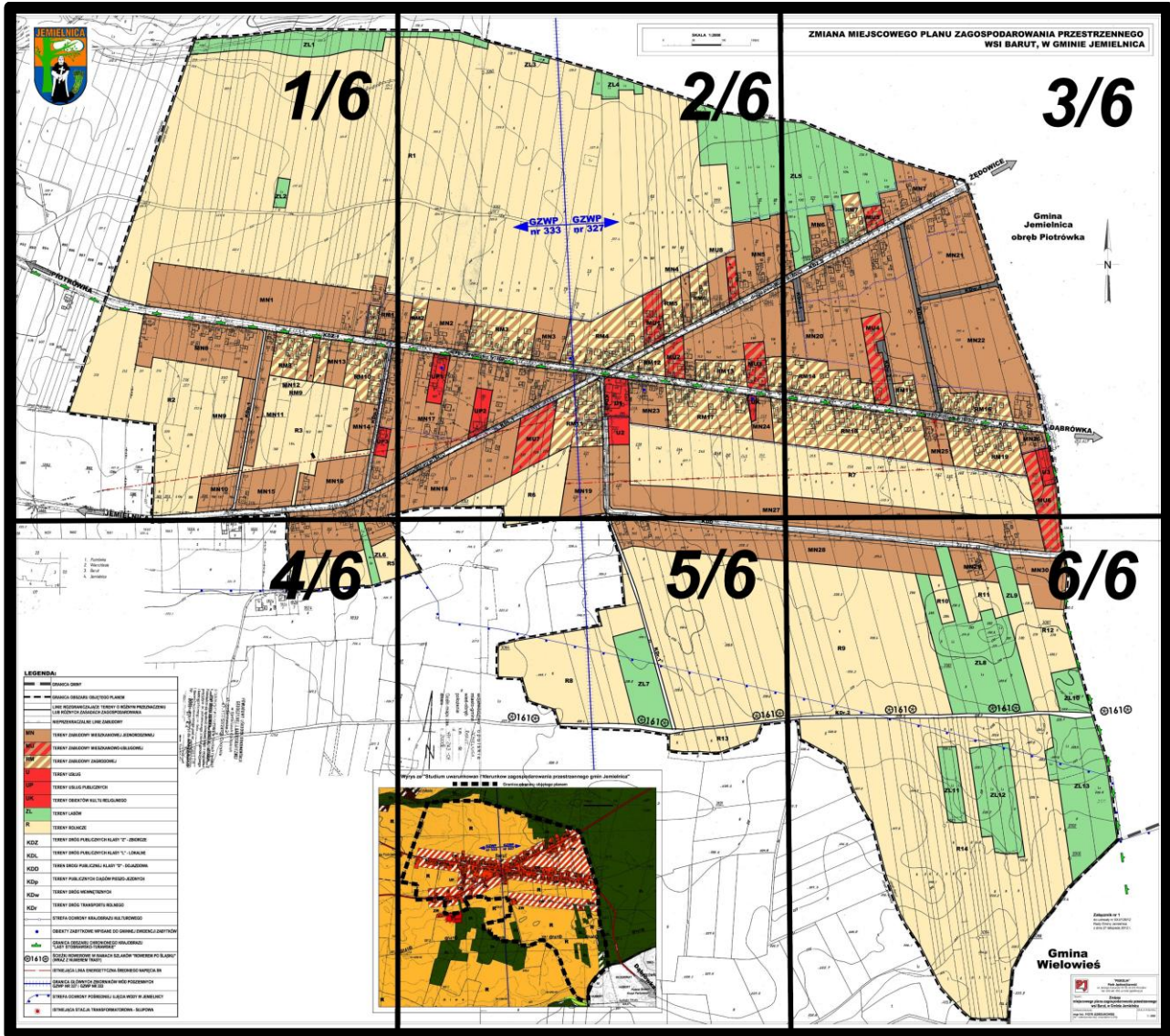
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica.

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

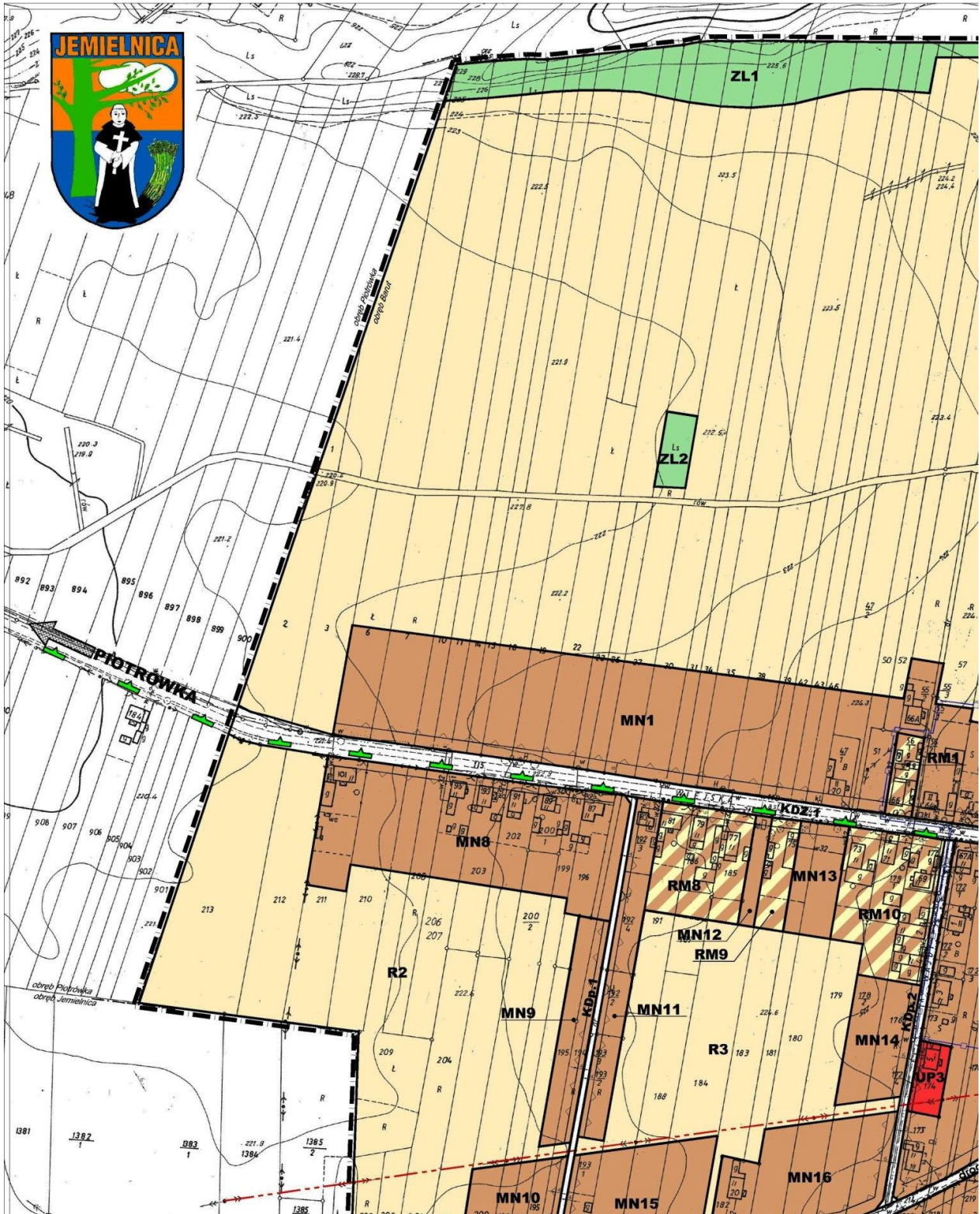
Przewodniczący Rady Gminy

**Antoni Drzyzga**

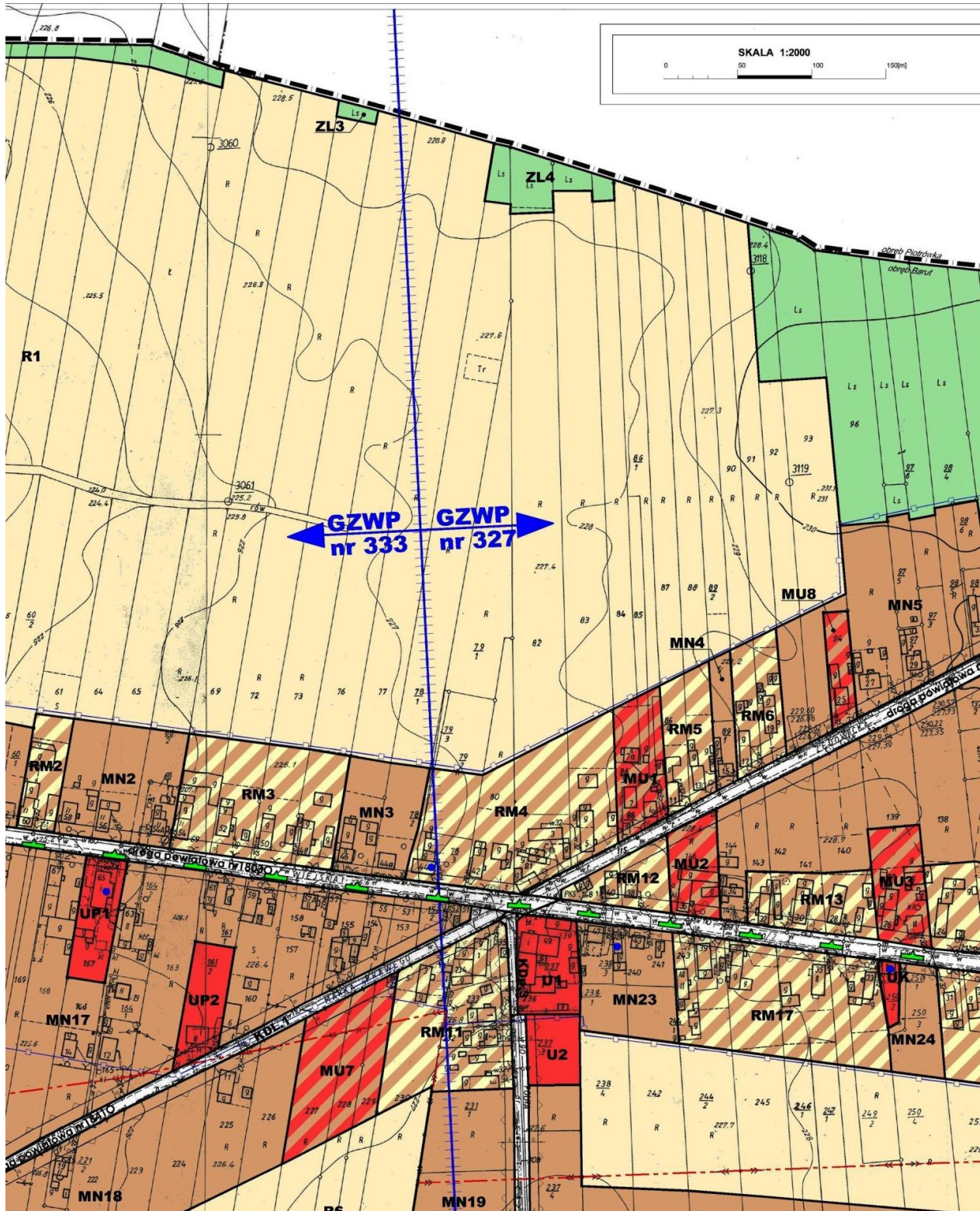
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/126/12  
 Rady Gminy Jemielnica  
 z dnia 28 listopada 2012 r.



# Część 1/6

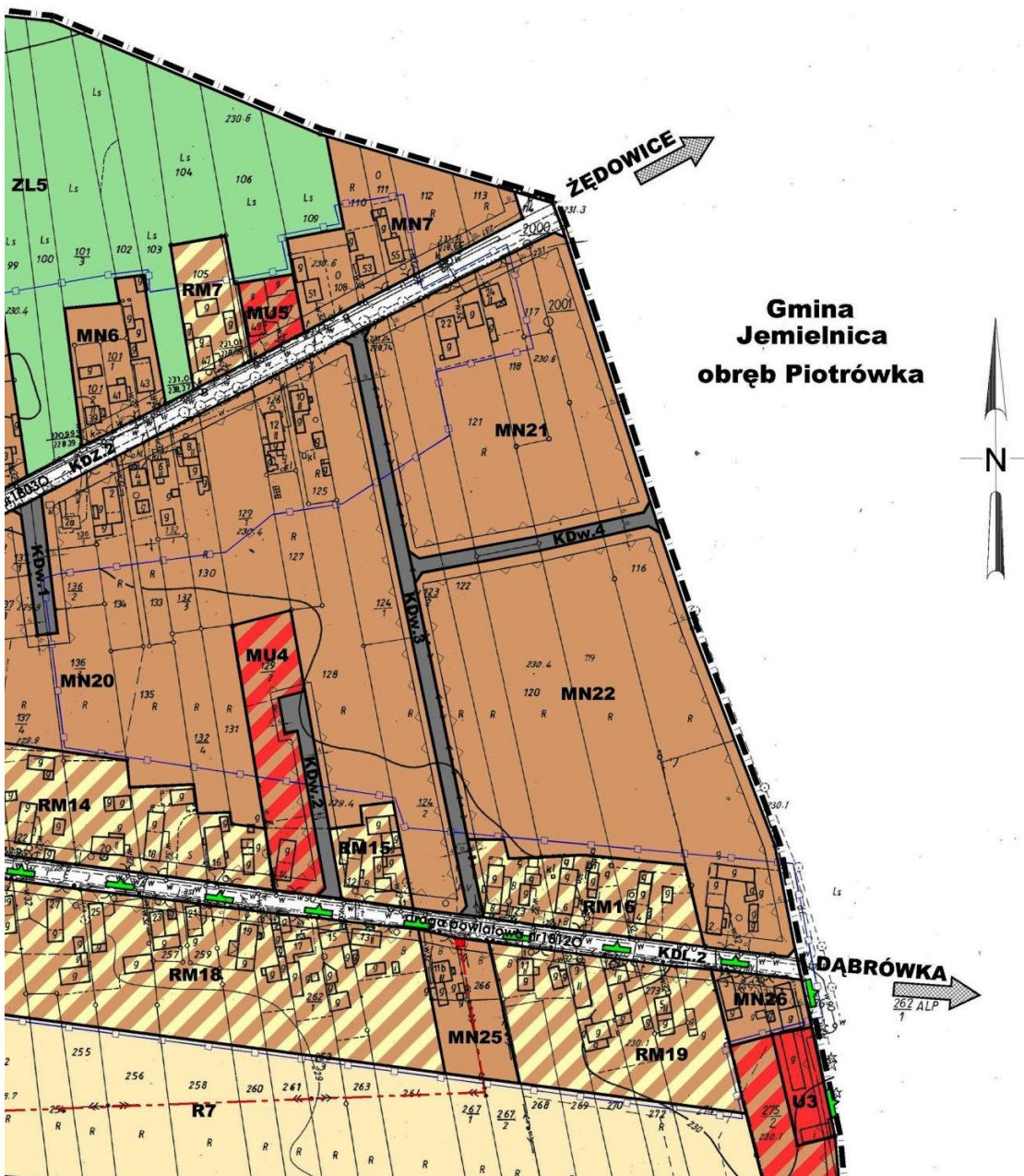


# Część 2/6

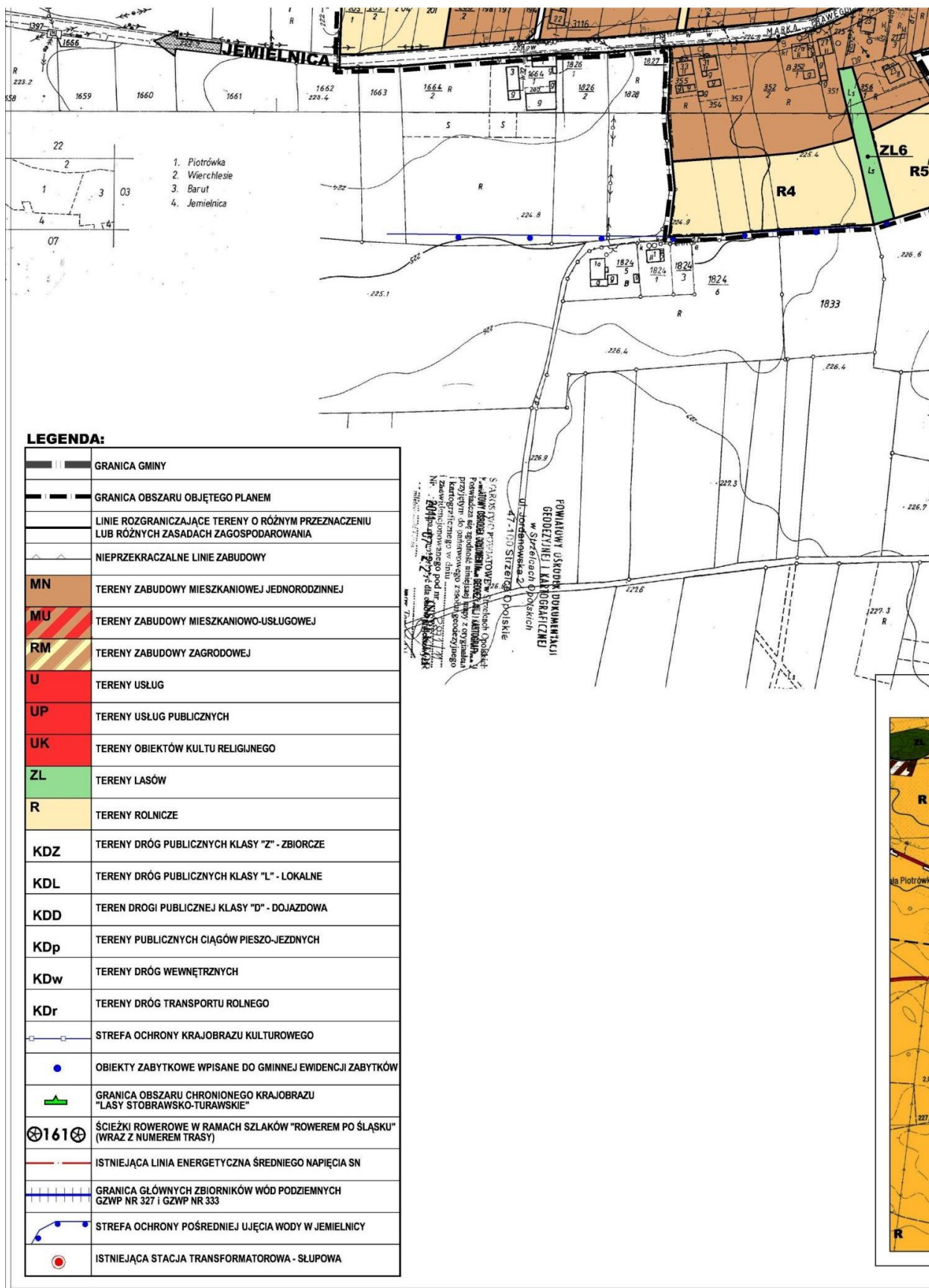


# Część 3/6

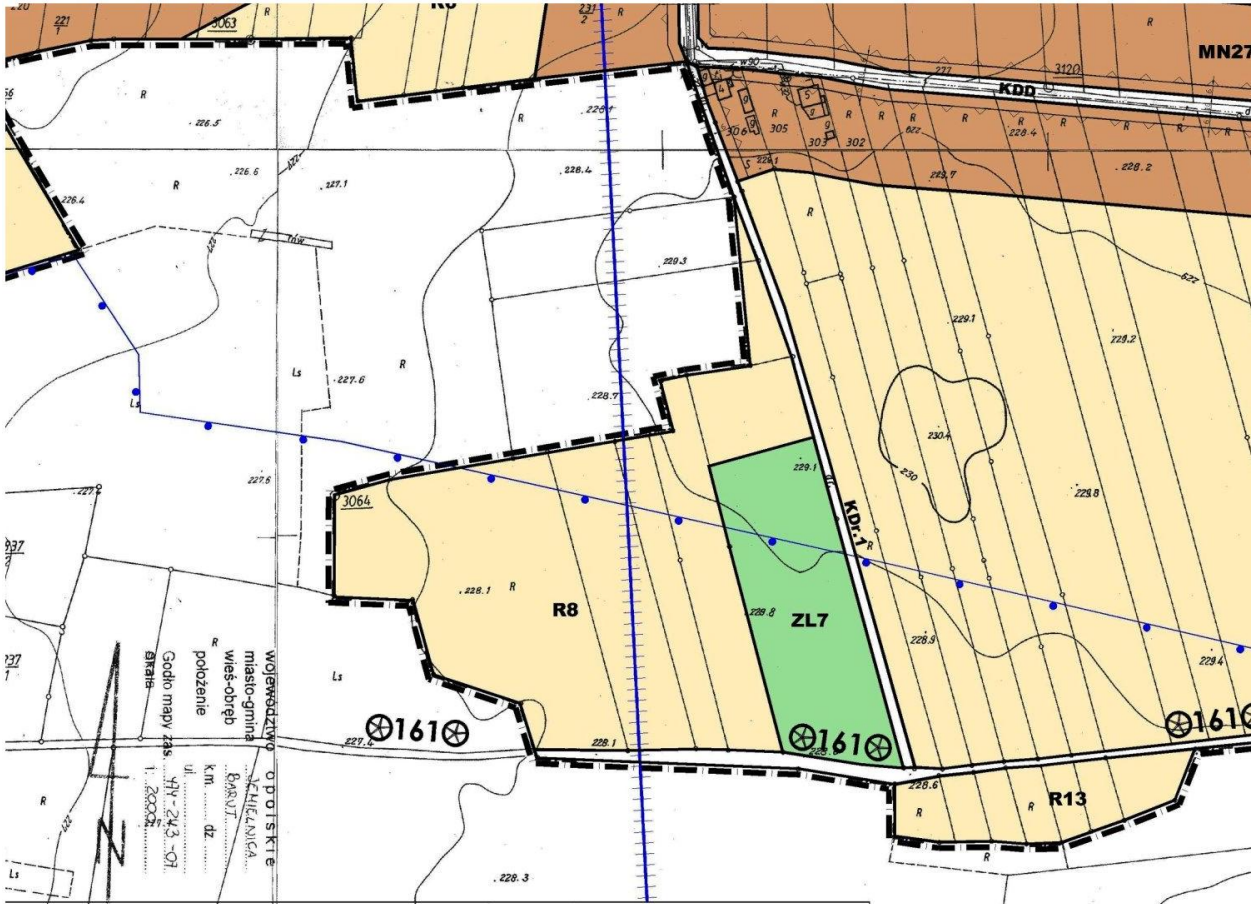
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BARUT, W GMINIE JEMIELNICA



# Część 4/6

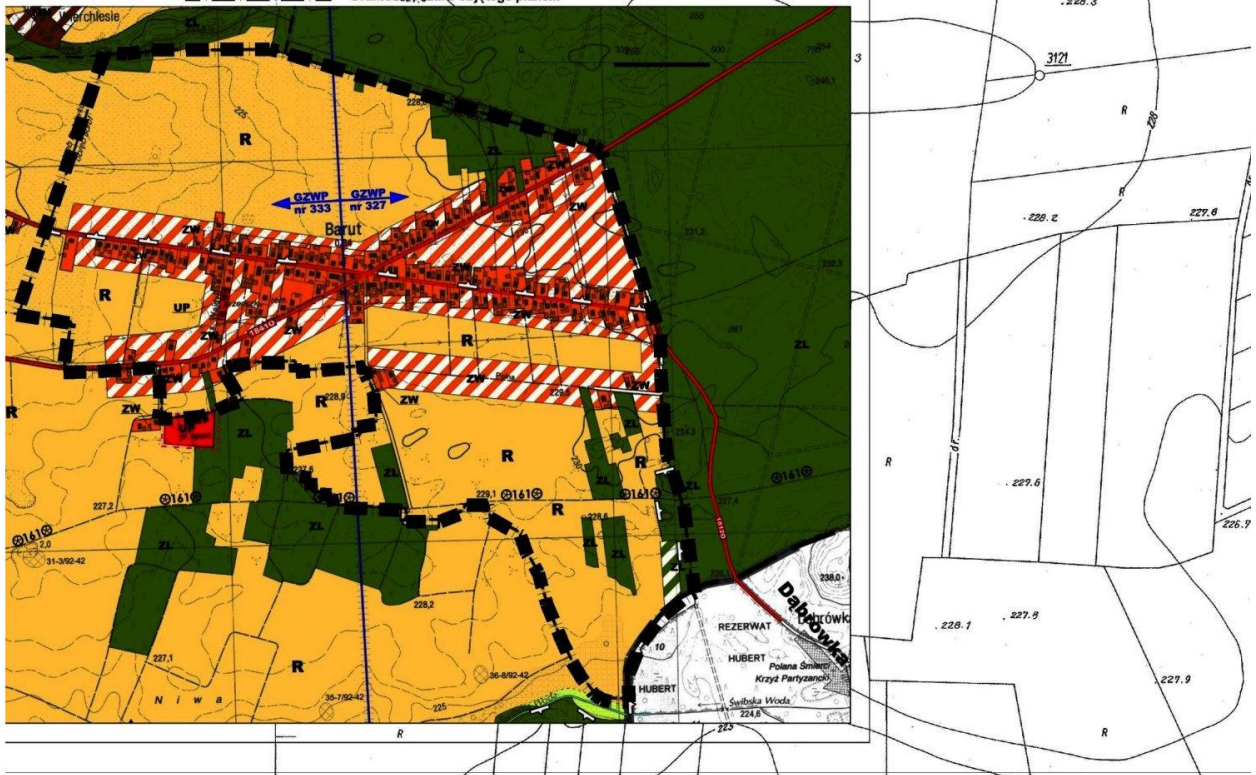


# Część 5/6

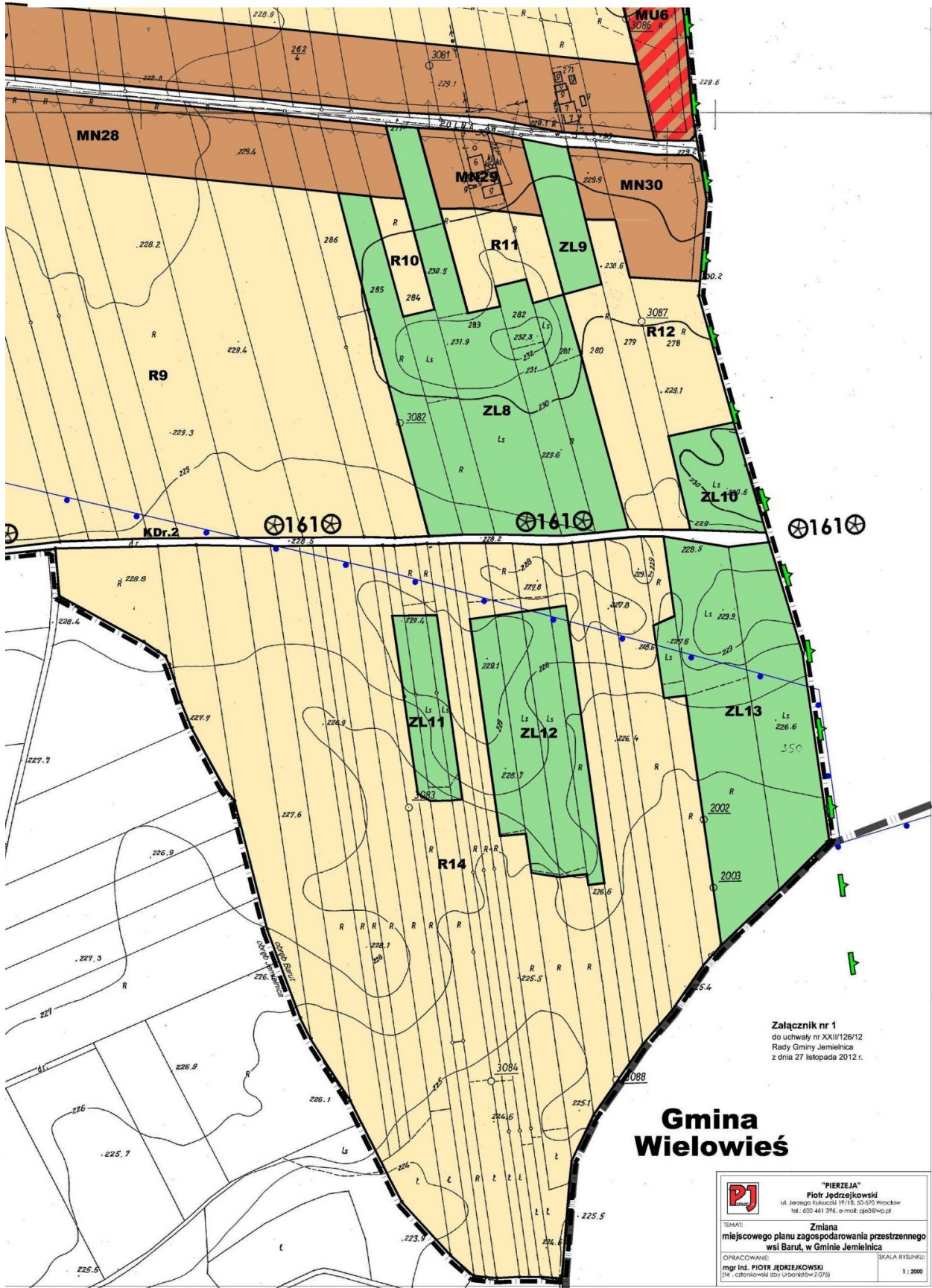


Wrys ze "Studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego gmin Jemielnica"

Granica obszaru objętego planem



# Część 6/6



Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXII/126/12  
Rady Gminy Jemielnica  
z dnia 27 listopada 2012 r.

## Gmina Wielowieś

|                                                                                           |                                                                                                                               |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                           | <b>"PIERZEJA"</b><br>Piotr Jedzejkowski<br>ul. Jerzego Kukuczki 19/18, 50-530 Wrocław<br>tel.: 602 461 396, e-mail: pje@wp.pl |                            |
|                                                                                           | TEMAT:<br>Zmiana<br>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<br>wsi Barut, w Gminie Jemielnica                       | SKALA RYSUNKU:<br>1 : 2000 |
| OPRACOWANIE:<br>mgr inż. PIOTR JEDZEJKOWSKI<br>(N. c.dzielnikowski@izy.uibonobrow.com.pl) |                                                                                                                               |                            |



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

**§ 1.**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Barut w Gminie Jemielnica* wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 21 marca 2012 r. do 23 kwietnia 2012 r. oraz ponownie w dniach od 22 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 8 maja 2012 r. oraz w dniu 12 września 2012 r. W pierwszym terminie wpłynęło 6 uwag do ustaleń planu, natomiast w drugim terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
3. W trybie art. 17 pkt 12 ustawy Wójt Gminy Jemielnica zarządzeniem z dnia 29 maja 2012 r. rozpatrzył złożone uwagi. Dwie uwagi zostały nieuwzględnione w całości oraz dwie uwagi zostały nieuwzględnione 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 Barut, w Gminie Jemielnica wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.

**§ 2.**

Uwaga złożona w dniu 2 maja 2012 r.:

- 1) dotyczy wniosku o zmianę przeznaczenia całej działki Nr 278 we wsi Barut z rolnej na budowlaną bądź budowlano-usługową;
- 2) ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica dla północnej części działki w pasie ok. 45 m od drogi przewidują funkcje budowlane pozostawiając resztę działki w użytkowaniu rolnym. Jednocześnie zgodnie z ustaleniami studium dopuszczalne jest poszerzenie obszaru zabudowy na tereny rolne maksymalnie o 40 m od istniejącej lub projektowanej strefy zabudowy i w tym zakresie uwaga została uwzględniona;

- 3) Wójt Gminy Jemielnica odrzucił jednocześnie uwagę w części, w której wnioskowana w uwadze funkcja była niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica;
- 4) Rada Gminy Jemielnica przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Jemielnica i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w części, w której narusza ona ustalenia studium.

### § 3.

Uwaga złożona w dniu 2 maja 2012 r.

- 1) dotyczy wniosku o to aby droga, oznaczona, na wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem KDw.4 przechodząca przez działki Nr 122 i 123/2 we wsi Barut kończyła się na działce Nr 120 i 121 we wsi Barut nie przechodząc przez działki Nr 122 i 123/2;
- 2) droga KDw.4 przechodzi przez działkę Nr 122 i 123/2 łącząc się z drogą oznaczoną, na wyłożonym do publicznego wglądu projektu planu, symbolem KDw.3 zabierając z obszaru działek Nr 122 i 123/2 powierzchnię ok. 0,03 ha co przy łącznej powierzchni działek Nr 122 i 123/2 wynoszącej ok. 1,075 ha stanowi jedynie 2,8 % powierzchni przeznaczonej na cele komunikacji;
- 3) działki Nr 122 i 123/2 obsługiwane będą komunikacyjnie przede wszystkim od strony drogi KDw.3 wyznaczonej na terenie sąsiedniej działki. Z uwagi na znaczną długość drogi KDw.3, dochodząca do 330 m, zasadnym jest, ze względów bezpieczeństwa podłączenie drogi KDw.3 do układu komunikacyjnego wsi Barut w dodatkowym miejscu, co wiąże się z koniecznością przejścia przez obszar działek Nr 122 i 123/2;
- 4) biorąc pod uwagę powyższe fakty i argumentację Rada Gminy Jemielnica przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Jemielnica i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w całości.

### § 4.

Uwaga złożona w dniu 8 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

dotatkowych 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.

## § 5.

Uwaga złożona w dniu 8 maja 2012 r.:

- 1) dotyczy zarzutu braku zgodności projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Barut z przepisami rangi ustawowej i wniosku o doprowadzenie projektu planu do zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) uwaga została skonstruowana w sposób ogólny nie odnoszący się ani do konkretnych uchybień projektu planu ani do konkretnych nieruchomości czy też terenów objętych planem. Mając na uwadze dbałość o poprawność treści planu miejscowego Wójt Gminy zwrócił się (pismem z dnia 10 maja 2012 r.) z prośbą, do osoby składającej uwagę o sprecyzowanie swoich zarzutów i wskazanie uchybień projektu planu. Prośba pozostała bez odzewu i żadne pismo wskazujące konkretne uchybienia w opracowywanym projekcie planu nie wpłynęło, co powoduje brak możliwości ustosunkowania się do uwagi. W związku z czym Wójt Gminy Jemielnica rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi jako bezprzedmiotowej;
- 3) Rada Gminy Jemielnica biorąc pod uwagę brak sprecyzowania treści uwagi oraz brak spełnienia warunków formalnych uwagi rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi.

## **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) 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 wybudowaniu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

#### **§ 2.**

1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie 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.