

**UCHWAŁA NR XXVII/172/13
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 Chłopickiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 V/36/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 29 marca 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Chłopickiego.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w rejonie skrzyżowania ulic Strzeleckiej i Chłopickiego, którego szczegółowe granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

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.

§ 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;
- 4) strefa obowiązkowych nasadzeń zieleni wysokiej.

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, 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, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) U - usług, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) obsługa komunikacji publicznej,
 - c) funkcja mieszkaniowa lecz nie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej dla terenu;
- 2) ZL - lasu, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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) 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;

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) w granicach planu brak jest terenów wymagających zaliczenia do grup terenów, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi określono dopuszczalne poziomy hałas w środowisku.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;
- 2) dla wyżej wymienionych zbiorników brak jest decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich zasięgu.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty lub tereny wymagające określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

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

1) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów: 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć: 45 % powierzchni działki budowlanej;

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

4) wysokość budynków:

- a) zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych, 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 dla funkcji mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem lit. c na każde rozpoczęte 25 m² 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 - 8 m,
- b) od strony ulicy Chłopskiego - 6 m,
- c) od strony granicy lasu oraz północnej granicy terenu U - 12 m,

d) w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony ulicy Strzeleckiej dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą drogi wojewódzkiej (np. budynek przystankowy komunikacji autobusowej);

7) w zakresie dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

§ 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) 1500 m² z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizacji obiektów związanych z obsługą drogi wojewódzkiej nr 426.

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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują ustalenia zgodnie §9 pkt 6 lit. c;

2) na terenie U wprowadza się strefę obowiązkowych nasadzeń zieleni wysokiej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zieleń, o której mowa w pkt 2, należy zrealizować na odcinku minimum 40 m wzdłuż północnej granicy terenu U, licząc od linii rozgraniczającej z ulicą Chłopickiego;

4) dla terenu ZL ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej 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 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 terenu U należy zapewnić od strony ulicy Chłopickiego;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 426.

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

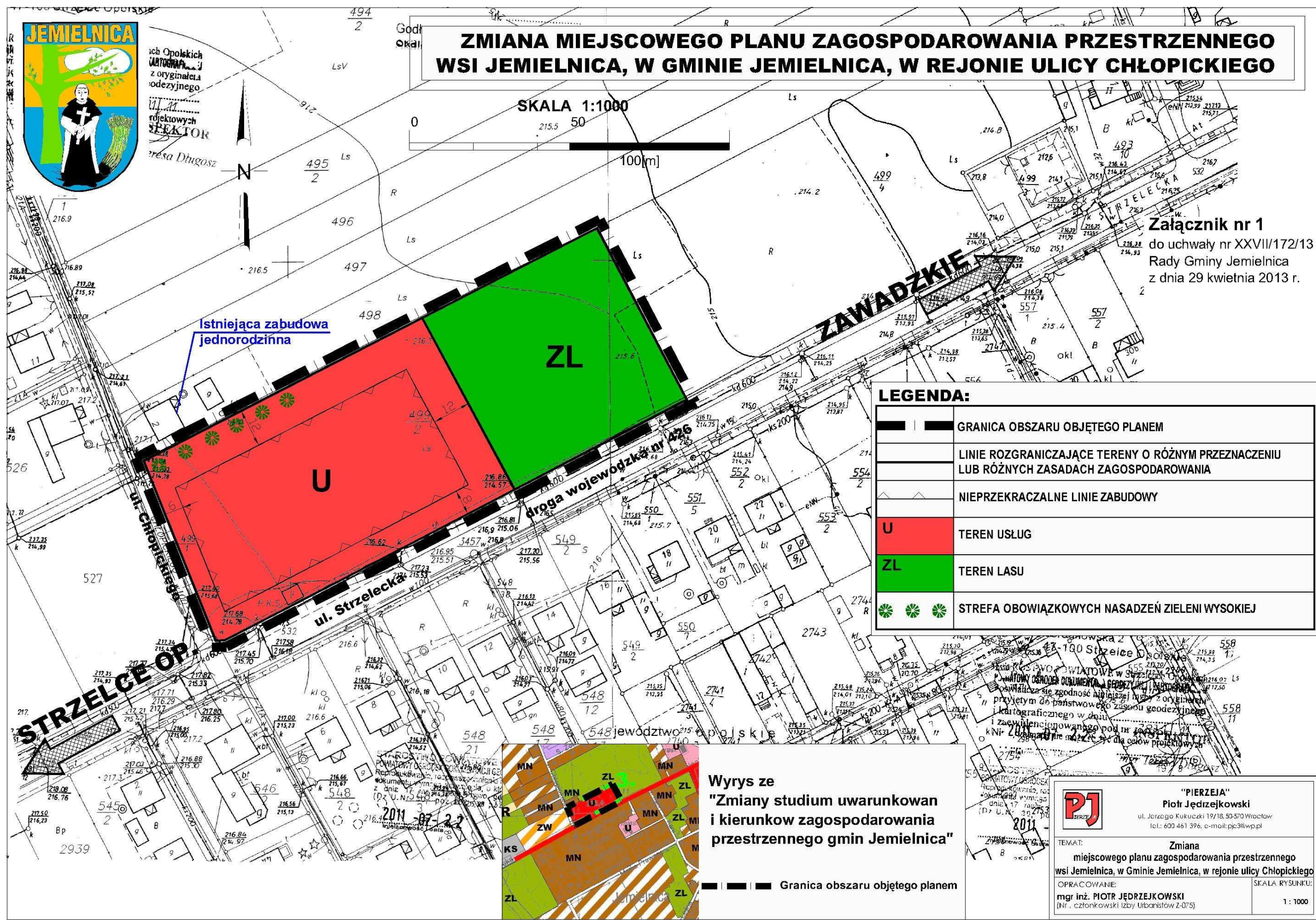
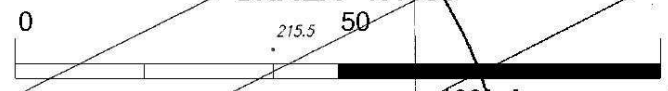
Antoni Drzyzga



Biuro Projektów i Usług
 z oryginalną
 i doświadczeniem
 ul. M. Długosza
 10
 25-100 Jemielnica
 tel. 600 461 396
 e-mail: pjc3@wp.pl

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

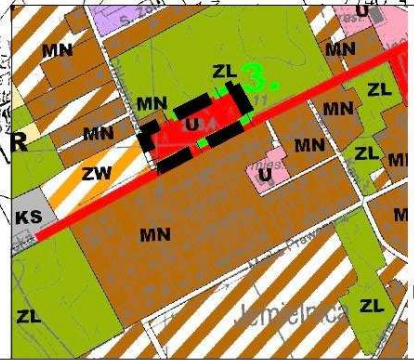
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1
 do uchwały nr XXVII/172/13
 Rady Gminy Jemielnica
 z dnia 29 kwietnia 2013 r.

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	U TEREN USŁUG
	ZL TEREN LASU
	STREFA OBOWIĄZKOWYCH NASADZEŃ ZIELENI WYSOKIEJ



Wyrys ze
 "Zmiany studium uwarunkowań
 i kierunków zagospodarowania
 przestrzennego gmin Jemielnica"

Granica obszaru objętego planem

"PIERZEJA"
 Piotr Jędrzejkowski
 ul. Józefa Kukuczki 19/18, 50-570 Wrocław
 tel.: 600 461 396, e-mail: pjc3@wp.pl

TEMAT: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Chłopińskiego

OPRACOWANIE: mgr inż. PIOTR JĘDRZEJKOWSKI (Nr. członkowski Izby Urbanistów Z-075)

SKALA RYSUNKU: 1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/172/13
Rady Gminy Jemielnica
z dnia 29 kwietnia 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, 1445, z 2013 poz. 21) Rada Gminy Jemielnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Chłopickiego* wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 22 lutego 2013 r., w którym wpłynęła 1 uwaga do ustaleń planu.
3. W trybie art. 17 pkt 12 ustawy Wójt Gminy Jemielnica zarządzeniem z dnia 7 marca 2013 r. rozpatrzył złożoną uwagę, która została odrzucona w całości.
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 Jemielnica, w Gminie Jemielnica, w rejonie ulicy Chłopickiego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.

§ 2.

Uwaga złożona w dniu 21 lutego 2013 r. dotyczy wniosków o zmianę zapisów planu:

- 1) poprzez zmianę zapis §6 ust. 1 pkt 1, który brzmi następująca: *„oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny”*, na zapis *„oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować **uciążliwości** oraz przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny”*. Zmiana zgodna z literą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skrót MPZP) §7 pkt 1. 3) Uchwała z dnia 22 lipca 2008 r.:
 - a) proponowany zwrot „uciążliwość” oznacza przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów (standardów jakości środowiska), charakteryzujących stan środowiska takich np. jak poziom

hałasu czy też normy jakości powietrza, dlatego też jego użycie nie rozszerza zakresu działania przepisu §6 ust. 1 pkt 1 uchwały,

- b) w związku powyższym w nowym planie odstąpiono od użycia tego zwrotu;
- 2) zapis §6 ust. 1 pkt 4 brzmi następująco: „*w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*”. Wnoszę uwagę o dopisanie: „... ***oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko***”. Lokalizacja takich rodzajów przedsięwzięć zgodnie z obowiązującymi przepisami: Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 213 poz. 1397) może znacznie utrudnić, a nawet uniemożliwić korzystanie z funkcji mieszkalne na okolicznych działkach, zgodnie z obowiązującym MPZP. W opinii wielu ekspertów wszystkie z wymienionych w Rozporządzeniu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie powinny być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jedno lub wielorodzinną, mieszkaniowa usługową:
- a) ustalenia planu biorąc pod uwagę sąsiedztwo omawianego terenu z budynkiem mieszkalnym wprowadzają zapisy mające na celu jego ochronę przed potencjalnym negatywnym oddziaływanie funkcji usługowej poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość minimum 12 m oraz wprowadzenie obowiązkowych nasadzeń zieleni wysokiej na odcinku minimum 40 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkalną,
- b) ponadto zgodnie z art. 71 ustawy 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.) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której w razie konieczności określone będą warunki realizacji inwestycji uwzględniające zarówno warunki realizacji jak i użytkowania inwestycji;
- 3) zmienić zapis §6 ust. 1 pkt 6 na: „wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska”.
- a) zapis §6 ust. 1 pkt 6 odnosi się bezpośrednio do przepisu art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.), który nakazuje zaliczenie terenów objętych planem do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, co w przypadku przedmiotowego planu jest bezprzedmiotowe gdyż w granicach planu nie występują takie rodzaje terenów,
- b) natomiast wnioskowany zapis dotyczy standardów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu i w tym zakresie plan wprowadza ustalenia dotyczące zachowania standardów środowiskowych w §6 ust. 1 pkt 1;
- 4) w §9 pkt 4 zmniejszyć maksymalną wysokość budynków z 12 m do 10 m jako zgodną z literą obowiązującego MPZP §10 pkt 2. 1) a) (Uchwała z dnia 22 lipca 2008 r.). Zgodnie z wysokością budynków dla sąsiedniej działki:

- a) ustalenia przywołanego planu miejscowego dla wsi Jemielnica z dnia 22 lipca 2008 r. dla terenów zabudowy usługowej określają maksymalną wysokość zabudowy zwrotem „zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych” co zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oznacza 12 m a nie 10 jak wskazano w uwadze,
 - b) wnioskowane do zmiany ustalenie jest w pełni zgodne zarówno z ustaleniami obowiązującego planu w zakresie wysokości zabudowy na terenach usługowych jak i polityką przestrzenną w tym zakresie wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica*;
- 5) poprzez dopisanie w §12 pkt 2: „... z zachowaniem istniejącego drzewostanu. Wysokość nowo nasadzonej zieleni wysokiej powinna mieć wysokość > 3,5 m i być uzupełniona zielenią średnią i krzewami.” Ma to umożliwić zachowanie naturalnej „zielonej” bariery, dla terenu mieszkalnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie. Pomoże to zmniejszyć uciążliwości związane ze zmianą przeznaczenia terenu z zalesionego na teren usług:
- a) wprowadzenie zapisu nakazującego zachowanie istniejącego drzewostanu uniemożliwi realizację jakiegokolwiek inwestycji kubaturowej,
 - b) wprowadzenie obowiązku nasadzenia zieleni wysokiej na określonym odcinków od strony zabudowy mieszkaniowej wskazuje na izolacyjny charakter tej zieleni, w związku z czym jej wysokość musi być dostosowana do przeznaczenia;
- 6) poprzez dopisanie w §15 pkt 1) „..., jednak nie bliżej niż 20 m od granicy działki oznaczonej MN38, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania”,
- a) usytuowanie wjazdu na terenie U podyktowane będzie sposobem zagospodarowania terenu,
 - b) jednocześnie w planie, w celu ochrony sąsiedniego budynku mieszkalnego wprowadzono obowiązek nasadzeń zieleni na granicy z działką mieszkaniową;
- 7) w związku z planowaną zmianą przeznaczenia z terenu lasów i dolesień na teren usług, drastycznej zmianie ulegną warunki mieszkalne na działkach sąsiednich. Postuluje się, więc w uwadze o pozostawienie obowiązującego przeznaczenia działki (TEREN LASÓW I DOLESIEŃ):
- a) postulat o o pozostawieniu dotychczasowego przeznaczenia jest najdalej idącą uwagą złożoną do projektu planu,
 - b) pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia wiąże się z odstąpieniem od sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i nierealizowaniu uchwały Nr V/36/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica.

§ 3.

1. Mając na uwadze powyższe oraz fakt pozytywnego przejścia planu przez procedurę opiniowania i uzgadniania, w tym z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym

oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska należy stwierdzić, że plan w maksymalnym stopniu chroni zabudowę sąsiednią.

2. Ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko konieczne będzie uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której między innymi określa się warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz **ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.**
3. W związku z powyższym Rada Gminy przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Jemielnica i ostatecznie rozstrzyga o nieuwzględnieniu w całości złożonej uwagi.