

786

**UCHWAŁA NR XXXVI/236/10
RADY GMINY JEMIELNICA**

z dnia 26 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Jemielnica Nr XV/115/08 z dnia 18 kwietnia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica zmienioną uchwałą Nr XX/144/08 z dnia 27 października 2008 r., po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica, Rada Gminy Jemielnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice, uchwalonego uchwałą Nr XXX/190/2001 Rady Gminy Jemielnica z dnia 28 grudnia 2001 r.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obrębu geodezyjnego Gąsiorowice, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) obiekty o walorach historycznych objęte ochroną,

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe a także ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transforma-

torowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, budynki gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w tym niezwiązanych z terenem, na którym są lokalizowane,

8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budynek w stanie wykończonym,

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,

10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.),

11) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego

12) ciekach naturalnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1) **MN1 do MN51** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej oraz obiektów małej architektury,

2) **MU1 do MU13** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usługi,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury,

3) **U** – teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi,

b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa lecz nie więcej niż 150 m² powierzchni użytkowej dla działki budowlanej oraz obiekty małej architektury,

4) **UP1 i UP2** – tereny usług publicznych, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w rozumieniu niniejszej uchwały,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi inne niż publiczne o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu a także funkcja mieszkaniowa o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu oraz obiekty małej architektury,

5) **P1 do P3** – tereny przemysłu, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi w tym handlu hurtowego,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne w rozumieniu niniejszej uchwały, oraz obiekty małej architektury,

6) **ZP1 do ZP7** – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury oraz dla terenu ZP2, ZP3, ZP4 i ZP5 parkingi terenowe,

7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna wysoka,

8) **ZL1 do ZL24** – tereny lasów, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: dolesienia i lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

9) **R1 do R38** – tereny rolnicze, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej oraz produkcja energii elektrycznej, z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 8 oraz § 7 ust. 2 uchwały

- obiekty małej architektury,

- zalesianie,

- lokalizacja w strefie 50 m od terenów WS5, WS12 i WS14 obiektów małej architektury (ławki, altany itp.) i urządzeń związanych z rekreacją i agroturystyką,

10) **RM1 do RM34** – tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie RM30 oraz obiekty małej architektury,

11) **RU** – teren obsługi w gospodarstwie leśnym, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z obsługą w gospodarstwie leśnym,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

12) **WS1 do WS15** – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - cieki naturalne i zbiorniki wodne, w tym stawy,

b) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie stawów, w tym lokalizację obiektów i urządzeń realizujących przeznaczenie dopuszczalne oraz obiektów małej architektury,

13) **E1, E2 i E3** – tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny stacji transformatorowych z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,

14) **K** – teren urządzeń kanalizacji, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia odprowadzania ścieków z możliwością lokalizacji innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,

15) **IT** – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe itp.),

16) **KDL.1 do KDL.7 i KDD.1 do KDD.44** – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,

17) **KDp** – teren ciągu pieszo-jezdnego, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny publiczny,

18) **KDw.1 do KDw.5** – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,

19) **KDR.1 do KDR.15** – tereny dróg transportu rolnego i dróg leśnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego i drogi leśne.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,

2) dla inwestycji lokalizowanych na terenach położonych w granicy strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

§ 7.1. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) działalność usługowa i produkcyjna realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

a) MN1 do MN51: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MU1 do MU13, RM1 do RM34: jak dla terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,

c) UP1 i UP2: w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

5) dla terenów oznaczonych symbolem:

a) MN1 do MN51, MU1, MU5, MU6, MU7, MU8 i MU13, U, RM1 do RM34 i RU ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) MU2, MU3, MU4, MU9, MU10, MU11, MU12 i P1 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) P1 i P2 ustala się zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu a także inwestycji związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,

6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów, stadionów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zalesiania i wyłesiania terenów mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,

7) część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia określone zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,

8) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,

9) przy zalesianiu terenów rolnych należy uwzględnić interesy osób trzecich a w szczególności w zakresie nasłonecznienia należących do nich gruntów

10) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

2. Lokalizację:

1) stacji bazowych telefonii komórkowej (stacji przekaźnikowych) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 8 uchwały, w odległości nie mniejszej niż 800 m od granicy zwartej zabudowy wsi oznaczonej na rysunku planu oraz od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej położonych poza granicą zwartej zabudowy wsi,

2) elektrowni wiatrowych dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 8 uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500 m od:

a) granicy zwartej zabudowy wsi oznaczonej na rysunku planu,

b) istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej położonych poza granicą zwartej zabudowy wsi,

c) ograniczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. b) nie dotyczy budowy pojedynczych wiatraków służących obsłudze danej nieruchomości.

3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 355 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”,

2) dla wyżej wymienionych zbiorników brak jest decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich zasięgu.

4. Do terenów wód powierzchniowych należy zapewnić dostęp, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

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

1) W granicach terenu objętego planem wyznacza się obiekty o walorach historycznych ochrony objęte ochroną:

- a) Dom, ul Wolności 26,
- b) Kapliczka Chrystusa, ul Wolności 39,
- c) Kapliczka dzwonnica, ul Wolności 30,
- d) Dom, ul Wolności 61,

2) Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się ochronę w zakresie:

a) zachowania zachowanych elementów architektonicznych:

- bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału,

- podziałów elewacji,

- stolarki okiennej i drzwiowej,

- wystroju architektonicznego.

b) zakazu prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji obiektu.

3) Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której nowe inwestycje należy dostosować do zabudowy historycznej w zakresie:

a) układu kalenicy w stosunku do ulicy,

b) formy dachu,

c) wysokości budynku,

d) podziałów poziomych i pionowych elewacji.

2. W granicach terenu objętego planem znajdują się, oznaczone na rysunku planu, stanowiska archeologiczne, w obrębie, których obowiązują ustalenia:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków (Wojewódzki Konserwator Zabytków) co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

b) ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionych archeologów lub pod nadzorem archeologicznym,

c) pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia inwestycji.

§ 9.1. Tereny określone w § 5 pkt 4, 6, 16 i 17 stanowią obszary przestrzeni publicznych.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.1. Określa się następujące, chyba że z rysunku planu wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych i innych terenów oznaczone na rysunku planu, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu dla poszczególnych terenów:

1) MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN14, MN15, MN18 do MN22, MN25 do MN32, MN34 do MN40, MN43, MN45, MN48 do MN51: 6 m,

2) MN9 do MN13: 5 m,

3) MN23: 4 m,

4) MN24: 6 m od strony terenu KDD.16 i KDD.17, 20 m od strony terenu R38 oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy od strony terenu KDD.13,

5) MN4: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

6) MN33: 6 m od strony terenu KDD.26 i KDD.27 oraz 10 m od strony terenu KDR.4,

7) MN16, MN17, MN41, MN42, MN44 i MN46: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

8) MN47: 6 m od strony terenu KDD.41 oraz 4 m od strony terenu KDp,

9) MU1: 5 m,

10) MU2 do MU5, MU7, MU8 i MU10: 6 m,

11) MU6, MU9, MU11: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

12) MU13: 6 m od strony terenu KDD.17 oraz terenu R38,

13) U: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

14) UP1: 10 m od strony terenu KDD.27 oraz 6 m od strony terenu KDD.29 i KDR.6,

15) UP2: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

16) P1: 6 m,

17) P2: 8 m,

18) P3: 10 m,

19) RM1, RM7, RM8, RM11, RM12, RM17 do RM20, RM29, RM30, RM31, RM33 i RM34: 6 m,

20) RM2 i RM9: 8 m,

21) RM10: 6 m od strony KDR.4 i KDD.23 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej zgodnie z rysunkiem planu,

22) RM25: 6 m od strony terenu KDD.35 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej od strony terenu KDL.4,

23) RM28: 6 m od strony terenu KDD.37 i KDD.38 oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej od strony terenu KDL.4,

24) RM13: 5 m

25) RM15: 6 m od terenu KDD.12 i KDD.13 oraz 15 m od strony terenu WS14,

26) RM3, RM4, RM5, RM6, RM14, RM16, RM21 do RM24, RM26, RM27 i RM32: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

27) RU: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

28) E1, E2, E3, K i IT: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz dodatkowo dla stacji transformatorowych w odległości 1,5 od granicy działki sąsiedniej,

29) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić przepisy dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności przepisy dotyczące nasłonecznienia oraz bezpieczeństwa pożarowego,

30) następujące części budynku, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3, nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, wejścia do budynków, wykusze, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,

b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

c) pomniejszenia, o których mowa w lit. a) i b) dopuszcza się wyłącznie dla nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej,

d) ograniczenie, o którym mowa w lit. c) nie dotyczy pochylni dla ruchu osób niepełnosprawnych,

31) 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,

32) od strony cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych (np. stawów) należy zachować pas wolny od zabudowy minimum 1,5 m chyba, że z treści uchwały lub rysunku planu wynika inaczej.

2. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:

1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:

a) MN1 do MN51, U i RM1 do RM34: nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych na terenach RM1 do RM34,

b) MU1 do MU13, U, UP1 i P1: zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) UP2, P2, P3: nie może przekroczyć 15 m, przy czym dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 18 m pod warunkiem, że jej powierzchnia liczona w zewnętrznym obrysie dachu nie przekroczy 30% powierzchni rzutu poziomego dachu w obrysie zabudowy nie wyższej niż 15 m.

d) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach MN1 do MN51, MU1 do MU13 i U nie może przekroczyć 5 m,

e) dla garaży lokalizowanych na terenach RM1 do RM34 nie może przekroczyć 5 m,

2) wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy lokalizowanej na terenach:

1) MN1 do MN51 – 35 % powierzchni działki budowlanej,

2) MU1 do MU13 i U – 45 % powierzchni działki budowlanej,

3) UP1, P1 oraz RM1 do RM34 – 60% powierzchni terenu,

4) UP2, P2 i P3 oraz RU – 70 % powierzchni działki budowlanej,

4. Określa, następującą zasadę kształtowania dachów:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połąci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,

2) określone w pkt 1 dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 lit. a),

3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

5. Dla terenów MN1 do MN51, MU1 do MU13, U, UP1, UP2 oraz P1 do P3 minimum 15% powierzchni działki, lecz nie mniej niż zgodnie z przepisami odrębnymi należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną.

6. Dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale a w szczególności w § 10:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2 ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale,

2) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z parametrami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęć wody w Jemielnicy oraz w Błotnicy Strzeleckiej usta-

nowionych decyzjami odpowiednio nr OS-III/6210/171/97/bd z dnia 25 sierpnia 1997 r. oraz OS-III/6210/24/98/bd z dnia 17 lipca 1998 r.,

2) w granicach stref ochrony pośredniej obowiązują nakazy, zakazy oraz inne ograniczenia wynikające z decyzji i przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód.

§ 12.1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:

1) MN1 do MN51: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,

2) MU1 i MU4: 1000 m²,

3) MU2, MU3, MU5, MU6, MU7, MU8, MU10, MU11, MU12 i MU13: 1200 m²,

4) RM1 do RM23, RM25, RM27 do RM34 oraz UP1 i UP2: 1500 m²,

5) dopuszcza się:

a) w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1-3 o nie więcej niż 10%,

b) aby nie więcej niż 1 działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału pierwotnej działki miała mniejszą powierzchnię o nie więcej niż 15 % w stosunku do określonej powierzchni w pkt 1 do 3,

c) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż określonej w pkt 1 do 3:

- jeżeli wynika to z rysunku planu. To znaczy jeżeli wyznaczony teren ma mniejszą powierzchnię niż minimalna powierzchnia przewidziana dla działki budowlanej,

- pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych (dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych itp.) oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się zakaz, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacji wszelkiej zabudowy na terenach ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, R14, R19, R22, R23, R25, R26, R37, R38 oraz dla terenu R12, R13, R15, R18

i R21w strefie 30 m od terenu odpowiednio WS3, WS1, WS2, WS4 i WS10,

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń związanych z rekreacją i agroturystyką oraz gospodarką wodną (urządzenia wodne)

3) przy lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej należy uwzględnić ograniczenia wynikające z § 7 ust. 1 pkt 7 i 8.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów na zasadach:

1) dla terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe dopuszcza się ich tymczasowe zagospodarowanie poprzez lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz użytkowanie w sposób dotychczasowy,

2) tymczasowe zagospodarowania może być wykonywane do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,

3) w pozostałych przypadkach zgodnie z art. 35 ustawy.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

1) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przebudowę sieci infrastruktury technicznej kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,

2) sieci infrastruktury technicznej należy, z zastrzeżeniem pkt 3, prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, a jeżeli warunki terenu nie pozwalają na takie usytuowanie to sieci te dopuszcza się sytuować poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od obiektów budowlanych istniejących i projektowanych,

3) zaopatrzenie w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej,

4) ścieki:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do lokalnej sieci kanalizacyjnej,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ścieków przemysłowych,

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód;

5) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z lokalnej sieci energetycznej,

b) na rysunku planu wyznaczone zostały miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, jednocześnie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorach na terenach innych niż wyznaczone w planie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie na terenach przeznaczonych dla lokalizacji stacji transformatorowych innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa (w tym także paliwa stałe) oraz technologie o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

8) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.

§ 16. W zakresie komunikacji ustala się, co następuje:

1) ustala się, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej, szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem:

a) KDL.1 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 18420) – 12 m,

b) KDL.2 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 18430) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,

c) KDL.3 i KDL.4 drogi klasy „L” lokalne (w ciągu drogi powiatowej nr 18410) – z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,

d) KDL.5 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 18550) - z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,

e) KDL.6 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 18550) – 15 m,

f) KDL.7 droga klasy „L” lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 18570) - z uwagi na istniejące zainwestowanie szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,

g) KDD.1, KDD.3, KDD.8, KDD.15, KDD.16, KDD.18, KDD.19, KDD.20, KDD.24, KDD.25, KDD.30, drogi klasy „D” dojazdowe – 10 m,

h) KDD.5 droga klasy „D” dojazdowa – 10 m z lokalnymi przewężeniami,

i) KDD.14 i KDD.17 drogi klasy „D” dojazdowe – 8 m,

j) KDD.26 droga klasy „D” dojazdowa – 8 m z lokalnymi przewężeniami,

k) KDD.2 droga klasy „D” dojazdowa – poszerzenie istniejącej drogi do 10 m,

l) KDD.4, KDD.6, KDD.7, KDD.9 do KDD.13, KDD.21, KDD.22, KDD.23, KDD.27, KDD.28, KDD.29, KDD.31 do KDD.44 drogi klasy „D” dojazdowe - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

m) KDp ciąg pieszo jezdny – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

n) KDW.1, KDW.2 i KDW.3 drogi wewnętrzne – 10 m,

o) KDW.4 i KDW.5 drogi wewnętrzne – 8 m,

p) KDR.1 – KDR.15 wydzielone drogi leśne i drogi transportu rolnego,

2) dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:

a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny w granicach działki budowlanej,

b) 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem lit. c) na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

c) 1 miejsce na pokój hotelowy (noclegowy) plus 2 miejsca postojowe.

3) w linach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych

4) dopuszcza się zmianę kategorii dróg wewnętrznych na drogi publiczne oraz dróg publicznych na drogi wewnętrzne.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości 30%.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Antoni Drzyzga

[illegible]

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXVI/236/10 Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica.

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* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Gminy Jemielnica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica* wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2009 r. do 29 października 2009 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 13 listopada 2009 r. i w tym terminie wpłynęło 7 uwag do ustaleń planu, z czego w trybie art. 17 pkt 12 ustawy jedna uwaga rozpatrzona zostało przez Wójta Gminy Jemielnica negatywnie.
3. Wójt Gminy Jemielnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.
4. Nieuwzględniona została 1 uwaga:
 - 1) Data złożenia uwagi 13 listopada 2009 r.
 - 2) Uwaga dotyczy wniosku o dopuszczenie:
 - a) na wszystkich terenach RM wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) na terenach MU wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² dla terenów położonych z dala od istniejących zabudowań mieszkalnych i gospodarczych oraz 1000 m² dla terenów położonych wśród istniejącej zabudowy.
 - 3) Rozstrzygnięcie:
 - a) Projekt planu przewiduje dla większości terenów RM dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m². Podyktowane jest to przeznaczeniem podstawowym terenu określonym jako tereny zabudowy zagrodowej. Na terenach tych realizowana może być zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych w skład, której wchodzi przede wszystkim budynki gospodarcze i inwentarskie oraz mieszkalne, dla realizacji których należy zapewnić niezbędną minimalną powierzchnię działki budowlanej. Ustalenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych, na terenach RM, nie mniejszej niż 1500 m² ma za zadanie także ograniczenie dokonywania wtórnych podziałów istniejących działek. Dopuszczenie na terenach RM wydzielania działek o powierzchni mniejszej czyli wnioskowanych 1000 m² może uniemożliwić realizację ustaleń planu z powodu braku zapewnienia minimalnej niezbędnej powierzchni dla realizacji zabudowy.

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

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXXVI/236/10 Rady Gminy Jemielnica
z dnia 26 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Gąsiorowice w Gminie Jemielnica.

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

§ 1.

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

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

§ 3.

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