



**WÓJT GMINY JEMIELNICA**  
**47-133 JEMIELNICA ul. Strzelecka 67**

tel. 77 46-23-500 fax. 77 46-23-510  
[www.jemielnica.pl](http://www.jemielnica.pl) e-mail: [ug@jemielnica.pl](mailto:ug@jemielnica.pl)

Jemielnica, dn. 03.07.2023 r.

IB.6727.77.2023.MJ

## **WYPIS I WYRYS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego **wsi Piotrówka** w Gminie Jemielnica zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/248/10 Rady Gminy Jemielnica z dnia 23 czerwca 2010 r. (Dz. U. Woj. Op. Nr 90 poz.1057 z dnia 6 sierpnia 2010 r.): działka nr **975 obrębu Piotrówka** oznaczona jest w planie symbolem **KDZ.1, KDZ.2, KDZ.3** – tereny dróg klasy „Z” – zbiorcze w części działki i **KDG.2** – tereny dróg klasy „G” – główne w części działki.

### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne.**

#### **§ 1.**

- 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrówka, przyjętego uchwałą Nr XXX/192/2001 Rady Gminy Jemielnica z dnia 24 listopada 2001 r.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obrębu geodezyjnego Jemielnica, 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.**

Ileokroć 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 4.

Ilekoć 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 lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1;
- 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 transformatorowe, 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 zajęta 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.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe.

#### § 5.

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

12) KDG.1, **KDG.2**, **KDZ.1**, **KDZ.2**, **KDZ.3**, KDL.1 do KDL.3 i KDD.1 do KDD.19 – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;

#### § 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 innych niż deszczowe 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,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) MN1 – MN62, MU1 do MU17, U3 i U4, RM do RM43 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) U1i U2 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów, stadionów oraz sieci i urządzeń infrastruktury, dodatkowego przeznaczenia podstawowego dla terenów U2, MU11 i MU16 a także zalesiania i wylesiania terenów mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) cały obszar objęty 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 objętego planem ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;



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

#### § 9.

1 Tereny określone w §5 pkt 4 i 11 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.

#### § 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 znajduje się strefa ochrony pośredniej ujęcia wody w Jemielnicy ustanowiona decyzją nr OS-III/6210/171/97bd z dnia 25 sierpnia 1997r.;
- 2) w granicach strefy 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.

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.

#### § 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 wykonywanie 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 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 terenowe 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) infrastrukturę techniczną nie związaną z obsługą drogi wojewódzkiej nr 426 należy prowadzić poza pasem drogowym tej drogi. W uzasadnionych przypadkach możliwa będzie lokalizacja sieci infrastruktury w pasie drogowym po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- 4) zaopatrzenie w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej,
- 5) ścieki:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do lokalnej sieci kanalizacyjnej,
  - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej 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,
- 6) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu,
- 7) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie na terenach przeznaczonych dla lokalizacji stacji transformatorowych innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa (w tym także paliwa stałe) oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 9) 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:
- g) KDD.13 drogi klasy „D” dojazdowe – 10 m,
- 3) w liniach 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.

Wypis wydaje się na prośbę strony.

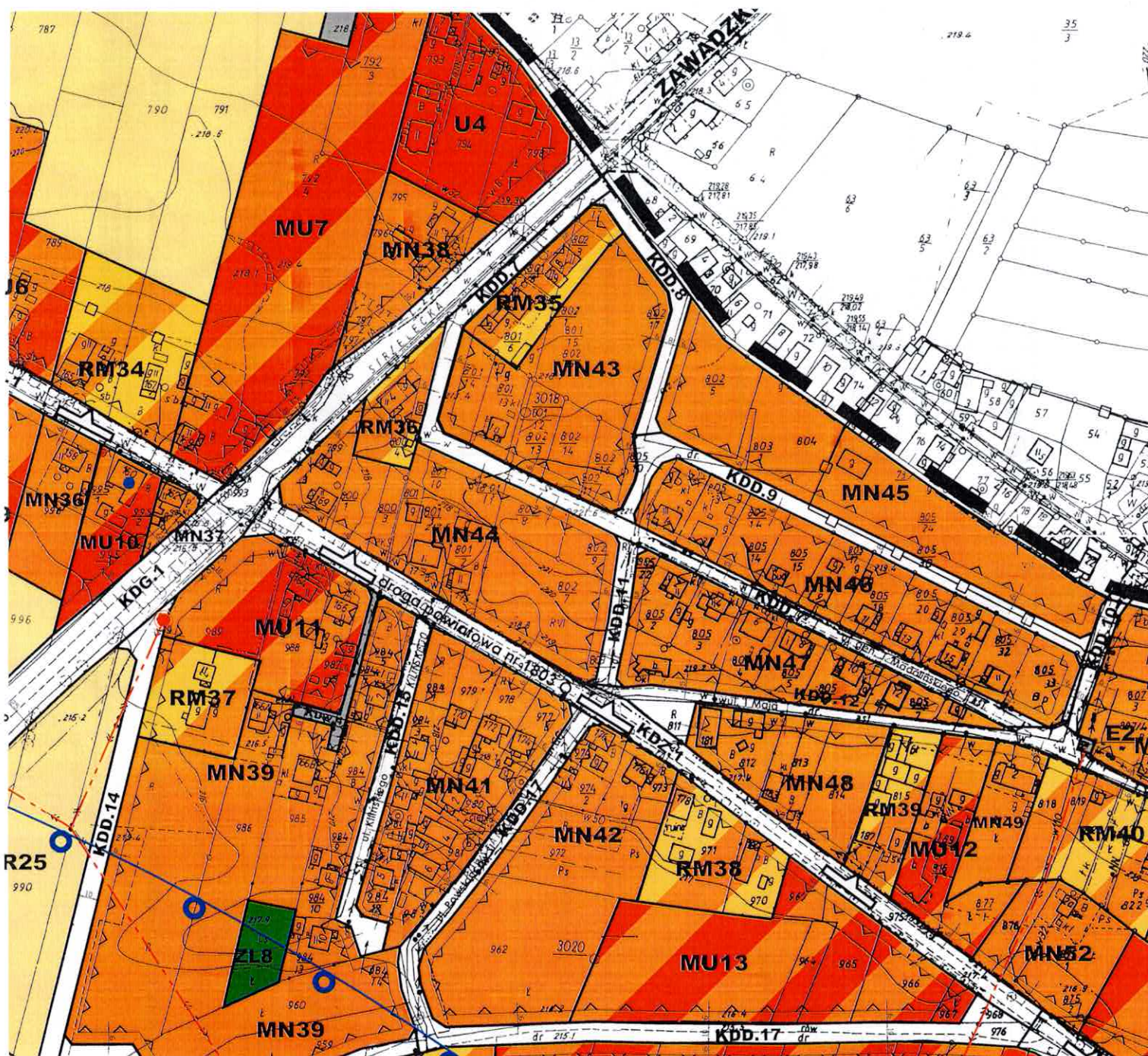
**WÓJT**  
*mgr inż. Marcin Wycisło*



**GMINA JEMIELNICA**  
47-133 JEMIELNICA  
ul. Strzelecka 67  
Tel. 77/462 35 00  
Fax 77/ 462 35 10

REGON: 531413231, NIP 7561877980





**GMINA JEMIELNICA**  
 47-133 JEMIELNICA  
 ul. Strzelecka 67  
 Tel. 77/462 35 00  
 Fax 77/462 35 10  
 REGON: 531413231, NIP 7561877980

Urząd Gminny Jemielnica

Opłatę skarbową w wys. 30,00 zł

Pobrano dnia 21-07-2023

Kwit nr 2023/02094

Podpis INŻYNIER

mgr inż. Monika Jasica



# LEGENDA:

## I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

### 1. OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### 2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
U	TERENY USŁUG
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TEREN OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO
U+	TEREN CMENTARZA
ZL	TERENY LASÓW
R	TERENY ROLNICZE
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KDG	TERENY DRÓG KLASY "G" - GŁÓWNE
KDZ	TERENY DRÓG KLASY "Z" - ZBIORCZE
KDL	TERENY DRÓG KLASY "L" - LOKALNE

Urząd Gminny Jemielnica  
Opłatę skarbową w wys. 90,00 zł  
Pobrano dnia 21-07-2023  
Kwit nr 2023/02094  
Podpis INSPEKTOR mgr inż. Monika Jasie

GMINA JEMIELNICA  
47-133 JEMIELNICA  
ul. Strzelecka 67  
Tel. 77/462 35 00  
Fax 77/462 35 10  
NIP 533413231, NIP 7561877980

POWIATOWY URZĄD GOSPODARSTWA KRAJOWEJ  
GEODEZJI I KARTOGRAFII  
w Strzelcach Opolskich  
ul. Jordana 2  
47-100 Strzelce Opolskie

STANOWISKO POWIATOWEJ GEODEZJI I KARTOGRAFII  
PRACOWNIKOWIE GEODEZYJNI I KARTOGRAFI  
dokonali pomiarów terenowych i sporządzili  
dokumenty, w tym: plany, mapy, rysunki, z których  
dokonano pomiarów i sporządzono plany, mapy, rysunki

2008-06-30  
Marek Siera

474-243-40

KDD	TERENY DRÓG KLASY "D" - DOJAZDOWE
KDw	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I DRÓG LEŚNYCH

### 3. ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBÓR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OBIEKTY O WALORACH HISTORYCZNYCH OBJĘTE OCHRONĄ

## II. OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM, NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM EWIDENCYJNYM (Z OKREŚLONĄ LOKALIZACJĄ)
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM EWIDENCYJNYM (BEZ OKREŚLONEJ LOKALIZACJI)
	GRANICA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓDZ PODZIEMNYCH GZWP NR 327 I GZWP NR 333
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE SŁUPOWE
	PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE"
	STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY W JEMIELNICY
	ŚCIEŻKI ROWEROWE W RAMACH SZLAKÓW "ROWEREM PO ŚLĄSKU" (WRAZ Z NUMEREM TRASY)