

**UCHWAŁA NR XXXII/389/04  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 23 września 2004 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru skrzyżowania ulic Piaskowej i Akacjowej we wsi Tyniec Mały.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr VI/68/03 z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru skrzyżowania ulic Piaskowej i Akacjowej we wsi Tyniec Mały uchwala się, co następuje:

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru skrzyżowania ulic Piaskowej i Akacjowej we wsi Tyniec Mały.

Rozdział I  
**Przepisy ogólne.**

§ 1.

W zakresie terenu położonego w granicach określonych na załączniku do niniejszej uchwały, zmienia się ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LXVI/544/02 z dnia 10 października 2002 roku.

§ 2.

1. Przedmiotem zmiany planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 8) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

1. Na ustalenia, o których mowa w ust. 2, składają się:
  - 1) Ustalenia ogólne dla niektórych funkcji terenów, zawarte w rozdziale II,
  - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

### § 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) zmiana planu - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
  - 2) przepisy szczególne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami zmiany planu,
  - 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach zmiany planu,
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach zmiany planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
  - 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
  - 7) uciążliwość – zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 4.

1. Integralną częścią i załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planów:
  - 0) granica opracowania,
  - 0) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
  - 0) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 0) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
    - ) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - ) MN/UC - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług komercyjnych,
    - ) KD - ulice dojazdowe.
1. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 0) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

### § 5.

W granicach terenu określonego w § 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LXVI/544/02 z dnia 10 października 2002 roku.

### § 6.

2. Dla terenu określonego w § 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 wprowadza się zmianę ustalenia przeznaczenia terenu,
  - 1) z dotychczasowego: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ciąg pieszo-jezdny,
  - 2) na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych, ulice dojazdowe.

2. Dla terenu określonego w § 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 wprowadza się zmianę oznaczenia,
- 1) z dotychczasowego: 1 MN, 4MN/U, Dx,
  - 2) na: MN-1, MN/UC-1, KD-1, KD-2.

#### § 7.

Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie obszaru objętego zmianą planu wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe na koszt inwestora.

#### § 8.

Działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych zmianą planu, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

#### § 9.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, bez naruszenia warunków zabudowy, o których mowa w Rozdziale II,
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

#### § 10.

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wsi Tyniec Mały, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem,
- 3) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody (w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu) do terenów objętych planem.

1. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do planowanej sieci kanalizacyjnej wsi Tyniec Mały,
- 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 3) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
  - a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na

- prorowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
- b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
- 1) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
1. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
  - 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych do planowanej, w rejonie obszaru objętego planem kanalizacji deszczowej.
1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) dostawę gazu z istniejącego na terenie wsi Tyniec Mały układu sieci gazowej średniego ciśnienia po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia,
  - 3) wykorzystanie gazu do celów: grzewczych i komunalnych.
1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejących stacji transformatorowych, znajdujących się poza obszarem objętym planem i z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
1. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
  - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
1. W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.
2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

## Rozdział II

### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających.**

#### § 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
1. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z KD-1 oraz w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z KD-2 ,
  - 2) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych lub bez podziałów,

- 3) powierzchnia terenu zajęta pod przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.

#### § 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MN/UC-1 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług komercyjnych (usługi handlowe – hurtowe i detaliczne, usługi gastronomiczne, hotelowe i motelowo, usługi rzemiosła i administracji),
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z KD-2 oraz w odległości 6 m od granicy działki przebiegającej wzdłuż ulicy Piaskowej,
  - 2) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych.
  - 3) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług.

#### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KD-1 ustala się przeznaczenie na poszerzenie w liniach rozgraniczających ulicy Piaskowej.

#### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KD-2 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową (ul. Akacyjowa).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 2) szerokość jezdni 5 m.

### Rozdział III

#### **Przepisy końcowe.**

#### § 15.

Dla terenu określonego w § 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w wysokości 30%.

#### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.