

UCHWAŁA NR XXXIV/421/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 25 listopada 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części północno-środkowej wsi Tyniec Mały.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. 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 IV/51/02 z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północno-środkowej wsi Tyniec Mały uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części północno-środkowej wsi Tyniec Mały.

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.**
- 2. Przedmiotem 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 urządzenia 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, urządzenia oraz użytkowania terenu.
- 3. Na ustalenia, o których mowa w ust. 2, składają się :**
 - 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II,
 - 2) Ustalenia ogólne dla niektórych funkcji terenów, zawarte w rozdziale III,
 - 3) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale IV.

§ 2.

Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) plan - 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 na danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
 - 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku 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 planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MR - tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) RP – tereny upraw polowych,
 - c) EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - d) W – rowy melioracyjne,
 - e) KD - ulice dojazdowe,
 - f) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
 - 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 6) symbole określające drzewa do zachowania.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
 - 1) orientacyjny przebieg obejścia wsi na drodze krajowej nr 35,
 - 2) zalecana lokalizacja domów mieszkalnych,
 - 3) oznaczenia literowe i numery cieków melioracji szczegółowych,
 - 4) oznaczenie graficzne przebiegu turystycznej trasy rowerowej,
 - 5) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

§ 5.

1. Dla zapewnienia ochrony dóbr kultury wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej określoną na rysunku planu.
2. W obrębie strefy „B” należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
3. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie obszaru objętego planem 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.

§ 6.

W zakresie szczególnych warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

§ 7.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulicy,
- 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, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci.

§ 8.

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) dostawę wody do terenów zabudowy, z sieci wodociągowej wsi Tyniec Mały lub innej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy do komunalnej sieci kanalizacyjnej wsi Tyniec Mały,
 - 2) budowę lokalnej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MR-1, z dopuszczeniem zmiany jej usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - 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 prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - 8) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
3. 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 rowów melioracyjnych, znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - 5) dopuszcza się rozproszanie wód opadowych na terenie własnym powierzchniowo do gruntu lub poprzez urządzenia do wsiąkania wody opadowej,
 - 6) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
 - 7) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,

- 8) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - 9) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) budowę stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE-1, z dopuszczeniem zmiany jej usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej wsi Tyniec Mały, lub z innej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) wykorzystanie gazu do celów: komunalnych, grzewczych i usługowych.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie gazu bądź energii elektrycznej do celów grzewczych, oraz stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, lub zastosowanie innych niekonwencjonalnych rozwiązań.
 7. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.**
 8. **W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.**

§ 9.

1. Oznaczenie KD określa klasyfikację ulicy układu obsługującego (dojazdowa).
2. Na terenie ulicy w obrębie linii rozgraniczających ustala się:
 - 1) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych ulicy związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem ulicy oraz obsługą ruchu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację: elementów małej architektury, kiosków i reklam.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla niektórych funkcji terenów.

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa – pojedyncza zagroda złożona z budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz wtórnych podziałów nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości w przypadku konieczności wydzielenia działki dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów usługowych i hodowlanych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - 4) zakaz przemysłowego tuczu zwierząt .

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

Rozdział IV

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii

rozgraniczających.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MR-1 i MR-2 ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających z KD -1,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m i liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych lub bez podziałów.
 - 3) wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem W-1, pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia z zakresu elektroenergetyki (stacja transformatorowa).
2. W przypadku zapewnienia zasilania w energię elektryczną w sposób niewymagający realizacji stacji transformatorowej, teren, o którym mowa w ust.1, należy włączyć do terenu bezpośrednio przyległego.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RP-1 i RP-2 ustala się przeznaczenie na uprawy polowe.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W-1 ustala się przeznaczenie na ciek melioracji szczegółowych.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-1 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

§ 17.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg-1 ustala się przeznaczenie na drogę śródpolną transportu rolnego.**
2. **Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających należy dostosować do granic władania**

Rozdział V

Przepisy końcowe.

§ 18.

Dla terenów określonych w § 1 ust. 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 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 20.

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