

Projekt

z dnia 7 czerwca 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../13
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r poz. 567, z 2013r. poz. 153) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm Dz.U. z 2012 poz. 951, poz. 1445, Dz.U. z 2013 poz. 21, poz. 405) oraz w związku z uchwałą Nr XV/163/12 z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) zakazu zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, galerii, witryn, ramp, klatek schodowych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję, takie jak budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia monitoringu wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) pas zieleni wewnętrznej;
- 5) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako :

- 1) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową w formie

leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 2) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację placów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ciągów rowerowych, obiektów do parkowania;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych, stacji gazowych, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, obiektów infrastruktury wodociągowej, lokalnych kotłowni;
- 6) **niepubliczne usługi wychowania i kształcenia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiektów do nich podobnych, a także obiektów kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej**- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej lub udzielaniu świadczeń zdrowotnych i opieki społecznej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **obiekty hotelowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków niemieszkalnych zakwaterowania turystycznego, takich jak hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska oraz obiektów do nich podobnych i obiekty kongresowe i konferencyjne, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów upowszechniania kultury, takich jak biblioteki, mediateki, kluby, świetlice, ośrodki kultury, pracownie artystyczne, a także sale wystawowe, widowiskowe i koncertowe oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 10) **obsługa firm i klienta** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 11) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takich jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne oraz obiektów do nich podobnych, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 12) **sport i rekreacja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji, takich jak: kryte w całości lub części urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, parki rozrywki, wesołe miasteczka, ośrodki rekreacyjne, ośrodki jeździeckie oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 13) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 15) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację zieleni parkowej, skwerów, placów zabaw wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :

- 1) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe i pełne, w szczególności stanowiące elementy ochrony akustycznej od strony dróg publicznych, przy czym nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 6m²;
- 4) wolnostojące, trwale związane z gruntem nośniki reklamowe dopuszcza się na terenach: **1U/MW/MN, 2U i 1KDGP** ;
- 5) ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej o szerokości 40m (po 20m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której, obowiązuje:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
- 6) następujące części budynków mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż:
 - a) 1,30m - w przypadku schodów zewnętrznych, wejść do budynków, klatek schodowych, zadaszeń nad wejściami i wjazdami, pochylni i ramp,
 - b) 1,0m - w przypadku balkonów, wykuszy, logii, galerii, witryn i tarasów,
 - c) 0,8m - w przypadku okapów, gzymsów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

§ 6. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500m² dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) 1000m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) 500m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym z zastrzeżeniem ust. 2,
 - d) 250m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym lub atrialnym oraz dla obiektów nie wymienionych w lit. a, b, c, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 10m dla działek, o których mowa w pkt 2 lit. a, b i c, z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem ust. 2,

- b) 6m dla działek, o których mowa w pkt 2 lit. d, z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia ust. 1 pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MW/MN - należy do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiornika na terenie działki lub rowów melioracyjnych;
- 8) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 9) obowiązuje usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;
- 10) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 9;
- 11) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;
- 12) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) indywidualnych zbiorników na gaz;
- 13) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej i źródeł odnawialnych;
- 14) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 15) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 16) budowę stacji transformatorowych wolno stojących dopuszcza się na wydzielonych działkach uwzględniających strefę techniczną o szerokości 1,5m wokół budynku stacji, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 17) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem **1U/MW/MN** opuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązują place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 10m x 10m.

§ 10. 1. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1KDGP.

2. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 2KDL.

§ 11. 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 określa się na 30%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MW/MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) finanse,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) infrastruktura drogowa,
- e) niepubliczne usługi wychowania i kształcenia,
- f) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej,
- g) obiekty hotelowe i konferencyjne,
- h) obiekty kultury,
- i) obsługa firm i klienta,
- j) produkcja drobna,
- k) sport i rekreacja,
- l) usługi drobne,
- m) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- n) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- o) zieleń urządzona;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Obiekty, dla których ustanowiono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu dopuszcza się wyłącznie przy spełnionym warunku ochrony przed hałasem dla tego typu zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w pasie zieleni wewnętrznej:

- a) obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej o szerokości nie mniejszej niż 5m,
- b) dopuszcza się usytuowanie elementów ochrony akustycznej od drogi krajowej, w tym ekranów akustycznych, wałów ziemnych i temu podobnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż:

- a) 30% w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych,
- b) 15% w przypadku sytuowania budynków usługowych;

- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
 - 6) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli nie może przekraczać 12m z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 6m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;
 - 9) dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° z zastrzeżeniem pkt 11,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
 - 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 9 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 10;
 - 12) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie wolnostojącym nie może być mniejsza niż 450m²,
 - b) dla jednego segmentu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 337m²,
 - c) dla jednego segmentu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie szeregowym lub atrialnym nie może być mniejsza niż 112m²,
 - d) w budynku wielorodzinnym - 150m²;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 14,
 - b) dla budynków mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym nie może być mniejsza niż 1000m², z zastrzeżeniem pkt 14,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 14,
 - d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie szeregowym lub atrialnym nie może być mniejsza niż 250m², z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) w przypadku gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 13 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL lub od przyległych dróg po wschodniej stronie terenu usytuowanych poza obszarem objętym planem;
 - 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w budynkach wielorodzinnych,
 - c) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m² do 20 m²,
 - d) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni powyżej 20 m² do 50 m²,
 - e) na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 1,5 miejsca postojowego z zaokrągleniem w górę,
 - f) w przypadku realizacji hotelu, motelu, hotelu pracowniczego, schroniska młodzieżowego itp. - nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - g) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;

- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- 4) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych z wyjątkiem garaży towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) finanse,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) obiekty kultury,
- e) obsługa firm i klienta,
- f) produkcja drobna,
- g) sport i rekreacja,
- h) usługi drobne,
- i) zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
- 6) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli nie może przekraczać 10 m, przy czym nie dotyczy to budowli infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m² do 20 m²,

- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 1,5 miejsca postojowego z zaokrągleniem w górę,
 - d) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3WS** jako przeznaczenie ustala się:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe wraz urządzeniami wodnymi, budowlami przeciwpowodziowymi oraz obiektami mostowymi;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga publiczna, klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 119,55 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga publiczna, klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 16 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

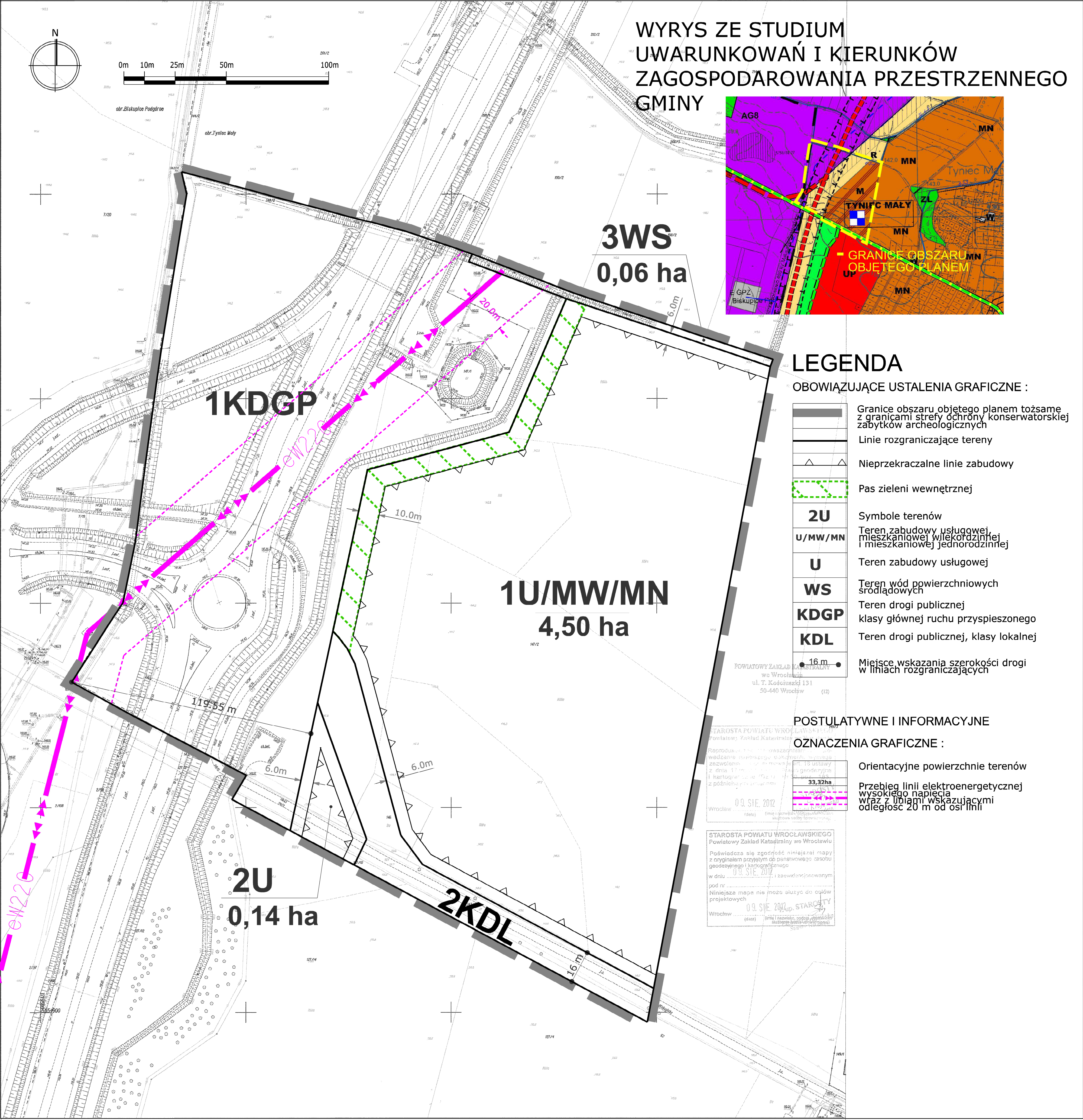
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



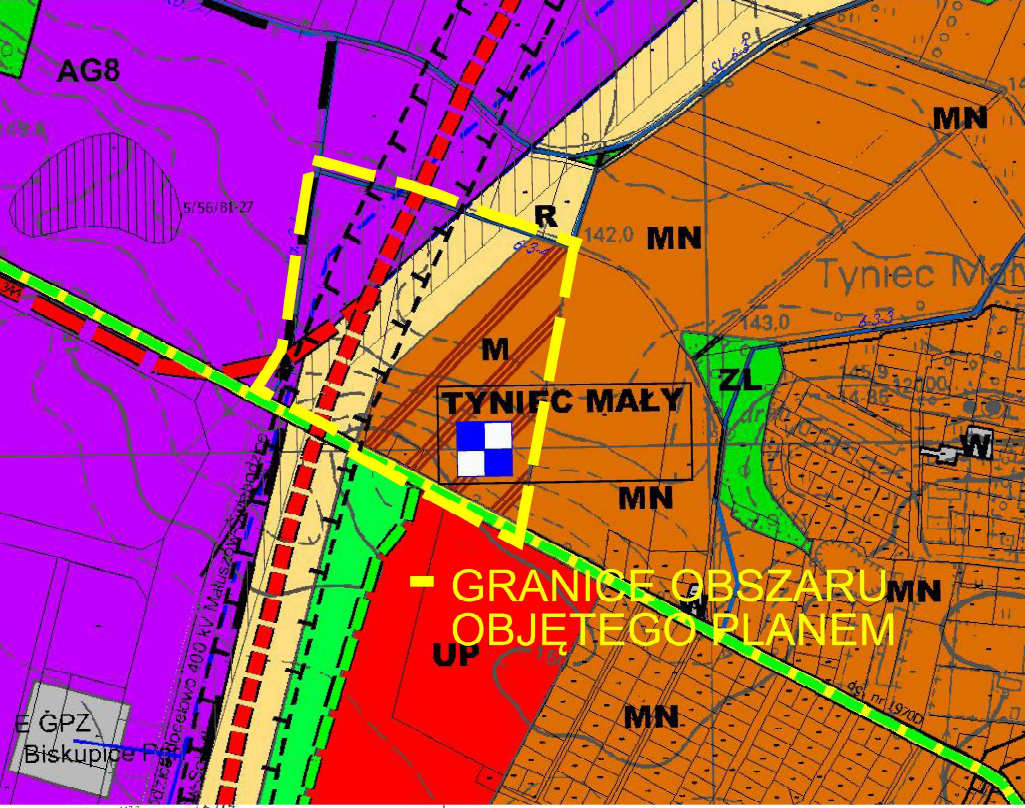
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. BISKUPICKIEJ
W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI
TYNIEC MAŁY

B40

Rysunek Planu skala 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIENIA GRAFICZNE :

- Granicę obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Linie rozgraniczające tereny
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Pas zieleni wewnętrznej
- 2U Symbole terenów
- U/MW/MN Teren zabudowy usługowej mieszkaniowej wielokondygnnej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Teren zabudowy usługowej
- WS Teren wód powierzchniowych srodładowych
- KDGP Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDL Teren drogi publicznej, klasy lokalnej
- 16 m Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających

POSTULATYWNE I INFORMACYJNE

OZNACZENIA GRAFICZNE :

- Orientacyjne powierzchnie terenów
- Przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz z liniami wskazującymi odległość 20 m od osi linii

POWIATOWY ZAKŁAD KATASTRALNY
we Wrocławiu
ul. T. Kościuszki 131
50-440 Wrocław (12)

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
Rozporządzenie z dnia 11 września 2012 r. w sprawie
wydania warunków technicznych dla opracowań
zgodnie z dnia 11 września 2012 r. w sprawie
i Kartografii z dnia 11 września 2012 r. w sprawie
z późn. zm. (z dnia 11 września 2012 r.)
09.09.2012 (data)

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
Powiadomiono się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
w dniu 09.09.2012 r. (data)
pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
projektowych
09.09.2012 STAROSTA
Wrocław (data)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../13

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały uwag nie wniesiono, w związku z czym rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../13

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie 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.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały wraz z podsumowaniem zgodnie z art. 55 ust. 3 i 42 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Celem podjęcia niniejszego planu było dostosowanie przeznaczeń w obowiązujących planach uchwalonych w 2002r. i w 2007r. do ustaleń zmienionego w 2009r. i 2012r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wykorzystanie pod nowe inwestycje przedmiotowych terenów jest w szczególności możliwe dzięki wykorzystaniu nowego układu transportowego, to jest niedawno wybudowanej drogi krajowej wraz z rondem w rejonie opracowania projektu planu.

Ustalenia przewidziane w projekcie niniejszego planu pozwolą na zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystanych, posiadających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług.

Prace nad opracowaniem planu trwały od września 2012r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany i uzgodniony przez ustawowo wskazane instytucje.

W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w tym również dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu.

1. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, we współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne.

Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie.

W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z konkluzją zawartą w Prognozie oddziaływania na środowisko „Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu gdyż zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy oraz istniejącego stanu środowiska.”

2. Opinie właściwych organów (zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i otrzymał pozytywną opinię, bez uwag – zgodnie z pismem znak Pismo nr WSI.410.94.2013.KM z dnia 12 marca 2013r.

Projekt planu został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia również Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Organ ten nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co tym samym uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu planu, zgodnie z art. 24 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Do procedury planistycznej zgłoszono jeden wniosek w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o ogłoszeniu do przystąpienia do planu (w zw. z ar. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)). Wniosek został rozpatrzony Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce z dnia 01.02.2013r. i w dużej części uwzględniony. Część wniosku, dotycząca parametrów zabudowy, a w szczególności wnioskowanych: powierzchni działek budowlanych, wyposażenia w miejsca postojowe oraz sposobu sformułowania ustaleń planu, które odbiegały od standardów wielkości działek budowlanych, liczby miejsc postojowych zgodnie ze Studium oraz przyjętego standardu zapisu uchwały planu miejscowego w gminie, nie została uwzględniona.

Wytyczne i wnioski złożone do projektu planu przez organy opiniujące i uzgadniające dotyczyły informacji z zakresu kompetencji tych instytucji lub przywołania niezbędnych do uwzględnienia przepisów i aspektów. Wnioski szczegółowo rozpatrzono i zostały uwzględnione w opracowywanym projekcie planu z uwzględnieniem specyfiki terenu i przedmiotu planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwag nie złożono.

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

- 1) oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
- 2) przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ad 1. W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

Ad 2. W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).