

UCHWAŁA NR XIII / 89 / 07
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 29 listopada 2007r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory.

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717, oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. [Nr 113, poz. 954](#) i [Nr 130, poz. 1087](#) oraz z 2006r. [Nr 45, poz. 319](#) i [Nr 225, poz. 1635](#)), po stwierdzeniu zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski*, Rada Gminy w Tarnowie Opolskim uchwala, co następuje:

- § 1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory, przyjętego uchwałą Nr VI/32/03 Rady Gminy w Tarnowie Opolskim z dnia 27 marca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory, zwanego w dalszej treści planem.
2. Zmiana planu obejmuje grunty rolne położone w północno-wschodniej części wsi Przywory przy granicy wsi Kosorowice. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 3. Przedmiotem zmiany planu jest wydzielenie na terenie użytków rolnych, oznaczonym w planie symbolem RP:
 - 1) terenów rolniczych wyłączonych z zabudowy, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem R;
 - 2) terenu rolniczego dopuszczonego do zabudowy, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem R(B);
 - 3) terenu wód otwartych oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem WS;
 - 4) terenów dróg rolniczych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW-R;i określenie dla tych terenów ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 4.
 4. W niniejszej uchwale nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych zmianą planu; ponieważ ustalenia te, ze względu na rodzaj terenów objętych zmianą planu i uwarunkowania, są bezprzedmiotowe.
- § 2.1.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest :
- 1) rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1ust. 2;
 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - 2) oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) trasa gazociągu wysokoprężnego.
- § 3.** Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:
- 1) teren – teren o określonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi;

- 2) sposób użytkowania gruntów – sposób użytkowania gruntów określony w ewidencji gruntów i budynków;
- 3) rolnik – osoba fizyczna prowadząca osobiście i na własny rachunek działalność rolniczą w pozostającym w jej posiadaniu gospodarstwie rolnym;
- 4) gospodarstwo rolne – gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego;
- 5) droga rolnicza - ogólnodostępna droga dojazdowa do gruntów rolnych niebędąca drogą publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 6) droga leśna - droga położona w lesie niebędąca drogą publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 7) zabudowana powierzchnia terenu – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzona w obrysie ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 4. Dla terenów, o których mowa w § 1 ust. 3, obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów, a także zasady ochrony środowiska i zasady obsługi w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej, określone w § 5 – 8, z uwzględnieniem ogólnych zasad ochrony środowiska określonych w § 9.

§ 5.1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R**, obejmujące łąki, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz rowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych. Zakaz nie dotyczy:
 - 1) podziemnych sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych wzdłuż istniejących dróg rolniczych i, związanych z nimi, urządzeń technicznych;
 - 2) urządzeń wodnych służących regulacji wód;
 - 3) niezbędnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejące obiekty infrastruktury technicznej mogą podlegać przebudowie, odbudowie i rozbudowie;
 - 2) nowe obiekty, o których mowa w ust. 2 należy lokalizować z uwzględnieniem ochrony istniejących drzew oraz cennych pod względem przyrodniczym siedlisk i roślin wymienionych w § 9 pkt 1 lit. "a";
 - 3) wyklucza się:
 - a) trwałe zmiany naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) utwardzanie nawierzchni dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
 - c) sytuowanie ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegów cieków wodnych.

§ 6.1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **R(B)**, obejmujący łąki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów, z dopuszczeniem zabudowy służącej produkcji rolniczej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego. Obowiązują następujące warunki dopuszczenia zabudowy:
 - 1) zabudowa może służyć wyłącznie działalności rolniczej polegającej na hodowli koni i obejmować budynek inwentarski (stajnię) o obsadzie do 60 DJP, oraz nie więcej niż dwa budynki towarzyszące o funkcji gospodarczej, socjalnej i mieszkalnej, a także urządzenia budowlane związane z tymi budynkami oraz inne obiekty nie będące budynkami i urządzenia związane z prowadzoną działalnością, przy czym funkcja mieszkalna może obejmować nie więcej niż jedno mieszkanie;
 - 2) zabudowa może być realizowana wyłącznie przez rolnika.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dostęp do drogi publicznej przez drogę rolniczą i drogę leśną;
 - 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia z gospodarstwa rolnego gruntów rolnych zabudowanych;

- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni terenu - 10,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy dostosować do naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) wyklucza się na drogach i placach wewnętrznych nawierzchnie asfaltowe i betonowe inne niż kostka betonowa;
- 6) ustala się następujące warunki lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od granicy drogi leśnej;
 - b) zabudowę (tj. budynki i inne obiekty zadaszone) kształtować w formie uporządkowanego przestrzennie i w miarę możliwości zwartego zespołu, z architekturą o jednorodnym charakterze nawiązującym do tradycyjnej zabudowy wiejskiej, tj:
 - budynki na planie prostokątów o stosunku boków co najmniej 1:2, wyłącznie parterowe, o wysokości dostosowanej do potrzeb użytkowych,
 - dachy wysokie, dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci nachylonych pod kątem 40° – 45° , z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - c) wyklucza się kondygnacje podziemne,
 - d) wykończenie budynków materiałami tradycyjnymi z preferencją materiałów naturalnych (drewno, kamień) lub ceramicznych; kolory materiałów wykończeniowych naturalne lub zbliżone do naturalnych, tj. odcienie szarości, brązów, beżów,
 - e) część zabudowaną terenu obsadzić zielenią wysoką z wykorzystaniem gatunków rodzimych.
4. Ustala się następujące warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami:
 - 1) zapatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej istniejącym przyłączem;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego przez przyłączenie do sieci znajdującej się w granicach terenu objętego zmianą planu lub z ujęcia własnego;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi po oczyszczeniu w przydomowej oczyszczalni ścieków;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - do ziemi bezpośrednio lub przez doły chłonne,
 - b) z dróg i placów wewnętrznych – do ziemni lub cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) obornik składować w sposób zapewniający pełną ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem i zagospodarować jako nawóz;
 - 6) składowanie odpadów komunalnych w zbiorniku na odpady stałe przystosowanym do okresowego opróżniania;
 - 7) do ogrzewania budynków należy stosować urządzenia grzewcze nie zanieczyszczające powietrza, tj. urządzenia na paliwa płynne lub gazowe, niskoemisyjne urządzenia na paliwa stałe lub urządzenia elektryczne.

§ 7.1. Wyznacza się teren wód otwartych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **WS**, obejmujący istniejący ciek wodny (kanał zrzutowy wód kopalnianych).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych. Zakaz nie dotyczy przejść podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1, oraz urządzeń wodnych służących regulacji wód.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejące obiekty infrastruktury technicznej i drogowej mogą podlegać przebudowie, odbudowie i rozbudowie;
 - 2) nowe obiekty, o których mowa w ust. 2, należy lokalizować z uwzględnieniem ochrony łągu jesionowo-olszowego rosnącego na obrzeżach cieku.

§ 8.1. Wyznacza się tereny dróg rolniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW-R**, obejmujące istniejące drogi gruntowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów.

- § 9.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu:
- 1)** zakazuje się:
 - a)** wykonywanie robót budowlanych, ziemnych i innych przedsięwzięć, które w sposób bezpośredni lub przez zmianę warunków gruntowo-wodnych mogą spowodować zniszczenie cennych pod względem przyrodniczym siedlisk wilgotnych łąk z rzędu *Molinietalia*, chronionego siedliska przyrodniczego - łągu jesionowo-olszowego *Fraxino-Alnetum* oraz zniszczenie stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt zlokalizowanych na obszarze wilgotnych łąk,
 - b)** wycinanie drzew olszy czarnej *Alnus glutinosa*.
 - 2)** nakazuje się organizowanie realizacji przedsięwzięć budowlanych w sposób minimalizujący ujemne skutki dla środowiska, w szczególności:
 - a)** prace należy prowadzić w okresie jesienno-zimowym i w możliwie jak najkrótszym czasie,
 - b)** zaplecza budów, w tym miejsc czasowego deponowania mas ziemnych, substancji ropopochodnych i odpadów należy lokalizować poza obrębem cieków wodnych, a w przypadku budowy obiektów stadniny koni – w obrębie terenu objętego zmianą użytkowania gruntów;
 - c)** dojazd maszyn i urządzeń powinien się odbywać po istniejących drogach, a w przypadku robót budowlanych przy obiektach położonych poza zasięgiem istniejących dróg - wyznaczonym pasem technicznym o szerokości nie większej, niż jest to niezbędne.
- § 10.** Do czasu zagospodarowania i zabudowy terenów objętych zmianą planu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, obowiązują dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.
- § 11.1.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem R(B) ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości ...15 %.
2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych zmianą planu, ponieważ sposób ich użytkowania nie ulegnie zmianie.
- § 12.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory, przyjęty uchwałą Nr VI/32/03 Rady Gminy w Tarnowie Opolskim z dnia 27 marca 2003r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory zachowuje swoją moc z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.
- § 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.
- § 14.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy