



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr LXIII/664/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 31 sierpnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy stacji kolejowej Bielany Wrocławskie w obrębie Śłęza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/478/05 z dnia 27 stycznia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy stacji kolejowej Bielany Wrocławskie w obrębie Śłęza oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy stacji kolejowej Bielany Wrocławskie w obrębie Śłęza, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Śłęza.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oraz numerów działek oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
7. **Usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: sportu i rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz innych mających charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, a także realizowanych na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego.
8. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
9. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
10. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

- 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. **Strefa zagrożenia powodziowego** – wyznaczona zasięgiem powodzi z 1997r.:
 - 1) Ustala się zakaz przechowywania i magazynowania ścieków (z wyłączeniem przepompowni ścieków), toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
 - 3) Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
2. **Sieci elektroenergetyczne** - ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5 m od osi linii w obrębie, której obowiązuje:
 - 1) Zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - 2) Lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
3. **Tereny kolejowe** (poza zachodnią granicą planu):

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m od granicy terenu kolejowego, ustala się:

 - a) Obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
 - b) Obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.
 - c) Zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.
 - d) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.
 - e) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru, z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu **UP** odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Śleza lub wsi Bielany Wrocławskie.
- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej we wsi Bielany Wrocławskie lub Śleza, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 3) Nie dopuszcza się budowy szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz indywidualnych, lokalnych oczyszczalni ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach retencyjno-odparowujących.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) Zasilanie elektroenergetyczną siecią średniego i niskiego napięcia.
- 2) Przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV L-3152.
- 3) Dopuszcza się kablowanie istniejącego odcinka sieci napowietrznej w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 4) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach w granicach terenu objętego planem.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 8. Zaopatrzenie w ciepło:**
Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
- 9. Telekomunikacja:**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
 - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
- 10. Gospodarka odpadami:**
- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
 - 2) Odpady inne niż komunalne - należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.
- 11. Melioracje:**
- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
 - 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
 - 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
 - 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych.

§ 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 10.

UP - teren usług publicznych - sport i rekreacja.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Obiekty oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną o charakterze parkowym.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi urządzenia oraz publiczne parkingi i komunikacja.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.
- 3) Nośniki reklamowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 3) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg (**KDZ 1/2**) i (**KDg**) znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem.
- 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), urządzeń infrastruktury technicznej, bram wjazdowych itp.
- 3) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojjazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 70 % powierzchni terenu.
- 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni terenu.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 12.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 1 %.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXIII/664/06
Rady Gminy Kobierzyce**

z dnia 31 sierpnia 2006 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru przy stacji kolejowej Bielany Wrocławskie w obrębie Śleza
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXIII/664/06
Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 31 sierpnia 2006 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru przy stacji kolejowej Bielany Wrocławskie w obrębie Śleza
inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.