

Uchwała Nr V/47/07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 23 lutego 2007r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliź.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128) w nawiązaniu do Uchwały Nr L/354/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliź. oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r, uchwała się co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliź dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
3. 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenu,
 - 2) zasad i warunków zagospodarowania terenu.
6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 4) funkcję terenu oznaczoną symbolem RM.

§ 2 Określenie terminologii

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich ,
- 2) planie – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliź, uchwaloną niniejszą uchwałą,

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnie terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi: budynek mieszkalny i budynki gospodarcze obsługujące gospodarstwo rolne, hodowlane, ogrodnicze, sadownicze oraz zabudowa przeznaczona na cele przetwórstwa rolno – spożywczego i prowadzenia usług agroturystycznych,
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3 Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) plan ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, oznaczonego symbolem RM,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowanej zabudowie należy nadać charakter zharmonizowany z charakterem tradycyjnej zabudowy wsi Baranowice - Bliż.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów odrębnych dotyczących:
 - a) ochrony środowiska,
 - b) ochrony przyrody,
 - c) ochrony dóbr kultury,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
 - 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynne,
 - 4) do celów grzewczych należy stosować systemy i paliwa proekologiczne,
 - 5) z uwagi na wartości krajobrazu kulturowego i przyrodniczego planowanej zabudowie należy nadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do architektury regionalnej,
 - 6) z uwagi na przebiegającą w odległości 300m od obszaru planu autostradę należy wprowadzić wzdłuż granic terenu oznaczonego symbolem RM ekrany akustyczne z zieleni zimozielonej wielopiętrowej.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego: z uwagi na wartości krajobrazowe występujące w sąsiedztwie obszaru objętego planem nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do budownictwa regionalnego nadając jej wysokość nie przekraczającą dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 35-45 stopni, krytego dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,

- 2) W zakresie ochrony zabytków archeologicznych: wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych należy:
 - a) poprzedzić, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, pisemnym powiadomieniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych,
 - b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, podjąć ratownicze badania wykopaliskowe po uzyskaniu pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych
Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności
Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:
 - 1) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i sadowniczym,
 - 2) dopuszcza się zabudowę o wysokości:
 - a) do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dla budynku mieszkalnego,
 - b) do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu dla budynków gospodarczych i przeznaczonych na działalność gospodarczą,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie:
 - a) upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych, plantacji i zalesienia,
 - b) przetwórstwa rolno – spożywczego i magazynowania produktów rolnych,
 - c) usług agroturystycznych,
 - 4) zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem $35^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - 5) dachy należy pokryć dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów szklarniowych,
 - b) stawów hodowlanych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej,
 - 7) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10 m od linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi gospodarczej przylegającej do obszaru objętego planem.
 - 8) z uwagi na ewentualną konieczność poszerzenia gminnej drogi gospodarczej przylegającej do obszaru planu w prowadza się rezerwę terenową o szerokości 4m na poszerzenie tej drogi,
 - 9) należy zachować min. 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 10) z uwagi na przebiegającą w odległości 300m od obszaru planu autostradę dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
 - 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) ustalenia wynikające z odrębnych przepisów określono w ust. 3 i 4.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
Nie dopuszcza się podziału nieruchomości.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
 - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej gminnej drogi gospodarczej,
 - b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
 - c) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
- 2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego obsługujące obszar objęty planem, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi gospodarczej przylegającej do tego obszaru,
 - b) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom, na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że:
 - realizacja sieci i urządzeń nie będzie kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
 - dostęp do w/w sieci i urządzeń zostanie zapewniony dla służb technicznych,
 - wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń związanych z tą infrastrukturą, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów,
 - c) zaopatrzenie w wodę ustala się:
 - z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - dopuszcza się budowę studni dla celów gospodarczych,
 - d) odprowadzania ścieków bytowych i wynikających z prowadzenia działalności ustala się:
 - do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów, na terenach własnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej w miejscowym - gminnym systemie gospodarki ściekami,
 - w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach wymagane jest wstępne podczyszczenie tych ścieków na terenie własnym przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami,
 - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
 - dopuszcza się budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych,
 - e) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - dopuszcza się powierzchniowe – naturalne odprowadzanie wód opadowych,
 - nawierzchnie, na których może występować zagrożenie zanieczyszczenia substancjami chemicznymi w związku z prowadzoną działalnością, należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
 - do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się wody z w/w nawierzchni odprowadzać, za pośrednictwem separatorów, do rowu melioracyjnego,
 - f) w zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - w przypadku występowania na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie sieci drenarskich, wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,

- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obiektów lokalizowanych na terenach objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - w przypadku braku mocy zapotrzebowanej w istniejącej sieci nN, energię elektryczną należy doprowadzić z planowanej stacji transformatorowej,
 - lokalizację stacji transformatorowej dopuszcza się na terenie własnym inwestora, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - nową sieć elektroenergetyczną należy wykonać jako kablową i zrealizować na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- h) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej zgodnie z ustaleniem określonym w pkt a), b) i c),
- i) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- j) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- k) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
 - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności rolniczej, ogrodniczej, hodowlanej lub przetwórstwa rolno - spożywczego należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu
Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4 Ustalenia końcowe

1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10%.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

ik

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr V/47/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2007r.

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż obejmującej obszar działki 134/6 AM 1 obręb Baranowice w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr V/47/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2007r.

dotyczy sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza , co następuje:

1. Z uwagi na to iż ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż obejmującej obszar działki nr 134/6 AM 1 obręb Baranowice nie określają inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, nie rozstrzyga się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.
2. Realizacja planowanej zabudowy odbywać się będzie w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr V/47/07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 23 lutego 2007r.

Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich V/47/07 z dnia 23 lutego 2007r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Baranowice – Bliź została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr L/354/06 z dnia 25 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliź, której podjęcie poprzedzono przeprowadzeniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do zmiany w planie, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

1. Przed sporządzeniem projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliź obejmującego obszar działki 134/6 AM 1 obręb Baranowice wykonano:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną obszaru objętego planem,
- 3) analizę konieczności sporządzenia wniosku rolnego o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne.

2. Po sporządzeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliź wykonano:

- 1) prognozę skutków oddziaływania na środowisko,
- 2) prognozę skutków finansowych.

3. W wyniku w/w analiz, opracowań i prognoz stwierdzono, że:

1) dla sporządzanej zmiany planu nie była wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne i nieleśne, ponieważ w projekcie zmiany planu ustalono przeznaczenie obszaru pod zabudowę zagrodową,

2) realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, co wykazano w prognozie, o której mowa w pkt 2 ppkt 1,

3) z uwagi na istniejące uzbrojenie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu oraz na ustalenia zawarte w obowiązującym planie skutki finansowe wynikające z realizacji zadań własnych gminy, nie wystąpią.

4. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 i 7 w/w ustawy.

5. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, uwag nie wniesiono.

6. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliź są zgodne z ustaleniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.

7. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dopuszczające lokalizowanie zabudowy zagrodowej z możliwością realizowania budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika pozwolą na bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania wsi Baranowice – Bliź obejmującej obszar działki nr 134/6 AM 1 obręb Baranowice.