

UCHWAŁA NR LII / 374 / 02
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 08 sierpnia 2002r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice uchwalonego uchwałą Nr XXIX/229/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.10.1996r, dla obszaru oznaczonego na załączniku do niniejszej uchwały.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIX/249/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.08.2001r.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, zwaną dalej zmianą w planie.
2. Zmiana w planie jest wyrażona w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
3. Zmiana w planie zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia ogólne dotyczą całego obszaru objętego zmianą w planie; ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem funkcji.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - a) granice obszaru objętego zmianą w planie,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - e) klasy dróg,
 - f) okazy starodrzewu
 - g) lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2

Określenie terminologii

Hasło 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 uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny 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 obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą, której przebieg jest obowiązujący,
- 7) **linii rozgraniczającej orientacyjnej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską przerywaną, której przebieg nie jest obowiązujący, lecz zalecany,
- 8) **linii podziału terenu** – należy przez to rozumieć linię podziału wewnętrznego terenów o tej samej funkcji i tych samych zasadach zagospodarowania,
- 9) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne przeznaczone dla jednej lub kilku rodzin,
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą uciążliwości dla otoczenia,
- 11) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o połaciach nachylonych pod kątem co najmniej 30°,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków stałych zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu,
- 13) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ,
- 14) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą przestrzeń działki lub terenu od strony dróg, na której można lokalizować budynek,
- 15) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę niepubliczną,

§ 3 Ustalenia ogólne

1. Przeznaczenie terenów

Ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem **M** przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) teren oznaczony symbolem **EE** przeznaczony jako rezerwa terenowa dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) teren oznaczony symbolem **ZW** przeznaczony na cele zieleni wysokiej,

- 4) teren oznaczony symbolem **D1x2** przeznaczony na drogę publiczną klasy dojazdowej,
- 5) teren oznaczony symbolem **Dw1x2** przeznaczony na drogę wewnętrzną klasy dojazdowej,
- 6) teren oznaczony symbolem **Dg** przeznaczony na drogę dostępu do rowu melioracyjnego.

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,5,
- 2) dopuszcza się zabudowę wyłącznie o charakterze wolno stojącym, gabarytach jednej kondygnacji, dachach stromych krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) budynki należy sytuować w granicach linii zabudowy wynoszącej :
 - a) dla terenu leżącego przy istniejącej drodze powiatowej nr 47 844 – klasy zbiorczej - 15,0m od linii rozgraniczającej drogi,
 - b) dla terenów leżących przy planowanej drodze klasy dojazdowej - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi,
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się wznoszenia zabudowy prowizorycznej,
- 5) ustala się służebność gruntową dla wszystkich terenów, w celu umożliwienia realizacji i konserwacji przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

Ustala się:

- 1) podziału terenu na działki budowlane należy dokonywać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się inny podział wewnętrzny terenów, niż określony na rysunku planu linią przerywaną, pod warunkiem, iż wydzielone działki będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 1000m², zostaną uwzględnione ustalenia podane w ust. 2 oraz podział zostanie uzgodniony z organem właściwym do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.,

4. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

Ustala się:

- 1) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 2) należy zachować i poddać stałej pielęgnacji istniejący starodrzew,
- 3) prace związane z zagospodarowaniem i zabudową terenu nie mogą naruszać siedlisk drzew,
- 4) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,

- 5) podbudowę nawierzchni jezdni, parkingów lub miejsc postojowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn.
- 6) warstwę glebową - próchniczą z gruntów przeznaczonych pod zabudowę należy zdjąć i odpowiednio ją zagospodarować.

5. Zasady zagospodarowania terenów pod względem ochrony środowiska kulturowego

Ustala się:

- 1) w celu zapewnienia należytej ochrony zabytków archeologicznych wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu,
- 2) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych Inspekcję Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu należy powiadomić z 7-dniowym wyprzedzeniem,

6. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

Dla realizacji celów publicznych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) wydzielenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem D1/2 oraz jej budowa i utrzymanie,
- 2) budowę i utrzymanie przewodów i urządzeń służących: przesyłowi energii elektrycznej, dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków ,
- 3) utrzymanie rowów melioracyjnych wraz z ich strefą ochronną .

7. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji

Ustala się:

- 1) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem pełnią: droga powiatowa nr 47 844 klasy zbiorczej - oznaczona na rysunku planu symbolem **Z 1x2** oraz droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem **D 1x2**,
- 2) w przypadku przystąpienia do realizacji podziału terenu na działki budowlane, ich obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez budowę i utrzymanie na koszt inwestora, drogi wewnętrznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **Dw 1x2**,
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów , w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenach własnych inwestora,
- 4) dostęp rowu melioracyjnego, w celu umożliwienia prac konserwacyjnych, należy zapewnić poprzez budowę, wzdłuż jego przebiegu, drogi o szerokości min. 3,0m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Dg**.

8. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zostaną wykonane na koszt inwestora,
- 2) Linie rozgraniczające dróg oznaczone na rysunku planu są jednocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, zatem projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.

- 3) Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ust. 2.
- 4) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.
- 5) Ustala się służebność gruntową wszystkich terenów w celu umożliwienia realizacji i konserwacji przewodów i urządzeń infrastruktury techniczne.
- 6) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez użytkownika sieci.
- 8) W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej w miejscowym - gminnym systemie gospodarki ściekami.
 - b) zabrania się budowy zbiorników na nieczystości z kręgów betonowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
 - c) dopuszcza się budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków obsługujących
 - zespół budynków lokalizowanych na obszarze objętym uchwałą,
 - pojedyncze budynki,jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych.
- 9) W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) w kanalizację deszczową należy wyposażyć wszystkie tereny zainwestowania.
 - b) kanalizację deszczową należy ułożyć zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt 1-4.
 - c) substancje ropopochodne lub chemiczne, jeśli takie wystąpią, należy zneutralizować na terenie własnym inwestora.
 - d) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w p. c, należy utwardzić, podbudowę uszczelnić i skanalizować.
 - e) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia.
 - b) w przypadku braku mocy zapotrzebowanej należy zbudować nową linię elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz nową stację transformatorową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE (rezerwa terenowa), na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 11) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) budowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem pkt 1-4.

12) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) w planowanych obiektach należy wprowadzać urządzenia grzewcze o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz stosować paliwo proekologiczne.

13) W zakresie usuwania odpadów stałych - bytowych ustala się:

- a) należy wyznaczyć w ramach poszczególnych posesji, osłonięte miejsca na gromadzenie odpadów bytowych z jednoczesną możliwością ich segregacji,
- b) wywóz odpadów w/w należy wywozić na wysypisko wyznaczone w miejscowym, gminnym systemie gospodarki odpadami,

§ 4

Ustalenia szczegółowe

1. Teren oznaczony symbolem M

Ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,5,
- 3) dopuszcza się zabudowę wyłącznie o charakterze wolno stojącym, gabarytach jednej kondygnacji, dachach stromych o symetrycznym nachyleniu połaci krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolارce okiennej o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowej,
- 4) w budynkach dopuszcza się wprowadzenie kilku samodzielnych mieszkań,
- 5) ewentualne obiekty usługowe należy wbudować lub dobudować do budynków mieszkalnych,
- 6) planowanej zabudowie gospodarczej lub garażowej - towarzyszącej budynkom o funkcji podstawowej - należy nadać gabaryt jednej kondygnacji oraz dachy strome,
- 7) planowaną zabudowę należy zharmonizować z historycznie ukształtowanym krajobrazem kulturowym,
- 8) ewentualne zbiorniki na paliwo grzewcze należy umieszczać w budynkach, a w przypadku braku możliwości takiego rozwiązania należy je lokalizować w głębi działki i przesłonić parawanem z zieleni zimozielonej,
- 9) miejsca parkingowe w ilości wynikającej z potrzeb należy zapewnić na terenie własnym,
- 10) co najmniej 45% powierzchni działek należy przeznaczyć na zielen, istniejące drzewa zachować i pielęgnować oraz nie dopuścić do naruszenia ich siedlisk,
- 11) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych - § 3 ust 8 uchwały,
- 12) w związku z położeniem terenu w strefie występowania stanowisk archeologicznych należy stosować się do ustaleń określonych w § 3, ust 5.

2. Teren oznaczony symbolem EE

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony jako rezerwa terenowa dla lokalizacji elektroenergetycznej – stacji transformatorowej,
- 2) w przypadku potrzeby budowy, stacji transformatorowej należy nadać formę budynku z dachem stromym krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może naruszyć siedlisk drzew,
- 4) do czasu zabudowy, teren może być użytkowany jako ogród przydomowy,
- 5) w związku z położeniem terenu w strefie występowania stanowisk archeologicznych należy zastosować się do ustaleń wymienionych w § 3, ust 5 .

3. Teren oznaczony symbolem ZW

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele zieleni wysokiej,
- 2) należy zachować oraz otoczyć stałą opieką istniejące drzewa.

4. Teren oznaczony symbolem D1/2

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony na drogę publiczną klasy dojazdowej,
- 2) drodze należy nadać szerokość min. 10,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) wymaganą szerokość drogi należy uzyskać poprzez poszerzenie
 - a istniejącej, gminnej drogi gospodarczej kosztem terenu sąsiedniego – jak
 - b pokazano na rysunku planu,
 - c 4) drodze należy nadać jezdnię szerokości 6.0 m, obustronnie chodniki
 - d szerokości 1.5m oraz wydzielony pas drogi rowerowej szerokości min. 1,0m,
 - e 5) w pasie drogi należy posadzić szpaler drzew.

5. Teren oznaczony symbolem Dw1/2

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony na drogę wewnętrzną o szerokości 8,0 m. w liniach rozgraniczających,
- 2) drogę należy wykonać i utrzymywać na koszt inwestora lub właścicieli posesji przyległych do niej ,
- 3) drodze należy nadać jezdnię szerokości 5.0 m i obustronnie chodniki szerokości 1,5m oraz zakończyć ją placem manewrowym do zawracania pojazdów – jak pokazano na rysunku planu,
- 4) w pasie drogi należy wprowadzić szpaler drzew.

§5

Ustalenia końcowe

1. Ustala się, zgodnie z art. 10 ust.3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5%.
2. Tracą moc w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/229/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.10.1996 r.

3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocław..
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Wojciechowski