

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

Romualda Stopyra
54-130 Wrocław, bulwar Ikara 16\14
Tel. 351 61 75



ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI BARANOWICE
GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE

AUTORZY:

MGR INŻ. ARCH. RYSZARD MARAK upr. urb. Nr 200/87, czł. ZOIU Nr Z-108
ROMUALDA STOPYRA

Wrocław, 2004 rok

Uchwała Nr XXXI/230/2004
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 października 2004r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. 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, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i art. 26 ustawy sz dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999r. Dz. u. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r, Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, i Nr 130, poz. 1112) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LIV/382/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż dla obszaru działki nr ewid. 20, 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. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) terenów do realizacji celów publicznych,
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody,
4. 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.

5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
- 1) granice obszaru objętego zmianą w planie,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 2

Określenie terminologii

Ilekcroć 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 – Bliż, 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** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą, której przebieg jest obowiązujący,
- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren, na którym może być realizowany budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 8) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o połaciach nachylonych pod kątem 35° - 45° ,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku zlokalizowanego na danym terenie do powierzchni tego terenu,
- 10) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą przestrzeń terenu, na którym można lokalizować budynek,

§ 3

Ustalenia ogólne

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren oznaczony symbolem **M** przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) teren oznaczony symbolem **ZW** przeznaczają się na zielenią wysoką,
- 3) teren oznaczony symbolem **RZ** przeznaczają się na łąkę,
- 4) teren oznaczony symbolem **W** przeznaczają się na zbiorniki wodne.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem M dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o charakterze rezydencjonalnym, o wysokości nie przekraczającej 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dachu stromym krytym dachówką,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się o wartości do 0,5,
- 3) budynek, o którym mowa w pkt 1) należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 20m od linii rozgraniczającej gminnej drogi oznaczonej symbolem KD (zlokalizowanej poza granicą opracowania),
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się wznoszenia zabudowy prowizorycznej.

3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej pod budynek mieszkalny jednorodzinny, która na rysunku planu została oznaczona symbolem M,
- 2) zakazuje się nowego podziału geodezyjnego na terenach oznaczonych symbolami RZ, ZW i W.

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

- 1) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 2) ochronie podlega istniejący starodrzew, który należy poddać stałej pielęgnacji,
- 3) prace związane z zagospodarowaniem i zabudową terenu nie mogą naruszać siedlisk drzew,
- 4) wyznacza się strefę ochrony i dostępu do rowów melioracyjnych szerokości min. 1,5m, dla której zasady zagospodarowania określają przepisy szczególne,
- 5) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,
- 6) podbudowę nawierzchni drogi dojazdowej do budynku i miejsc postojowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn.

5. Zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

- 1) całość obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony zieleni podworskiej, w obrębie której:
 - a) należy zachować i poddać stałej pielęgnacji starodrzew ,
 - b) należy zachować i poddać konserwacji zbiorniki wodne oznaczone symbolem W,
 - c) należy zachować i poddać stałej pielęgnacji tereny łąk oznaczone symbolem RZ,

- d) sposób zagospodarowania i zieleń przydomową zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem M należy tak zharmonizować z terenami sąsiadującymi aby stanowiły całość krajobrazową, charakterystyczną dla parku podworskiego,
 - e) zakazuje się wewnętrznego podziału obszaru objętego planem oraz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych,
 - f) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia całości obszaru objętego planem, pod warunkiem nadania mu formy ozdobnej co najmniej wzdłuż drogi powiatowej nr 47 844 oznaczonej symbolem KL oraz wzdłuż drogi oznaczonej symbole KD,
 - g) zabudowie zlokalizowanej na terenie M należy nadać charakter rezydencjonalny, zharmonizowany z historycznie ukształtowanym krajobrazem kulturowym,
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) w celu ochrony zabytków archeologicznych wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu, a o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych Inspekcję Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu należy powiadomić z 7-dniowym wyprzedzeniem.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji

- 1) zewnętrzną obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się
- a) z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
 - b) miejsca parkingowe dla samochodów , w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem M.
- 2) ustala się zakaz lokalizowania nowych zjazdów na tereny przyległe do drogi powiatowej P844 klasy zbiorczej - oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ,
- 3) dla drogi wymienionej w pkt 2 ustala się rezerwę terenową określona na rysunku planu, na zabezpieczenie dla niej terenu na poszerzenie do szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej nie mniej niż 20m.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg istniejących oznaczonych symbolami KL i KD,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w § 3 ust. 2 oraz pod warunkiem nienaruszenia siedlisk starodrzewu,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenie oznaczonym symbolem M, z wyjątkiem stacji transformatorowej i napowietrznych sieci energetycznych i telefonicznych,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną , odprowadzenia ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację na terenie oznaczonym symbolem M, 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,
 - c) bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
 - d) dopuszcza się budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych.
- 9 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych 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) 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.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 10 a) zasilanie obiektów na terenach objętych planem - z istniejących linii
 - 11 niskiego napięcia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 12 b) w przypadku braku mocy zapotrzebowanej należy zbudować nową linię
 - 13 elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz nową stację
 - 14 transformatorową, na terenie ustalonym w uchwale nr LII/347/02 Rady
 - 15 Miejskiej w Kątach Wr. z dnia 08.08.2002r.
- 16 9) zaopatrzenia w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem pkt 1-4,
- 17 10) zaopatrzenia w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie urządzenia grzewczego o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych - bytowych ustala się:
 - a) odpady bytowe należy gromadzić z jednoczesną ich segregacją, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - b) obudowę miejsca gromadzenia odpadów należy zlokalizować na terenie oznaczonym symbolem M,
 - c) wywóz w/w odpadów należy wywozić na wysypisko wyznaczone w miejscowym, gminnym systemie gospodarki odpadami.

§ 4

Ustalenia szczegółowe

1. Teren oznaczony symbolem M

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,5,
- 3) dopuszcza się zabudowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dachu stromym o symetrycznym nachyleniu połaci krytym dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- 4) planowanej zabudowie należy nadać charakter rezydencjonalny, zharmonizowany z historycznie ukształtowanym krajobrazem kulturowym,
- 5) 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,
- 6) co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć na zielen, istniejące drzewa zachować i pielęgnować oraz nie dopuścić do naruszenia ich siedlisk,
- 7) zieleni przydomowej należy nadać charakter ogrodu krajobrazowego łączącego się widokowo z otaczającą zielenią wysoką oznaczoną symbolem ZW i zielenią łąki oznaczonej symbolem RZ,
- 8) dostęp do terenu ustala się od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD z wykonaniem przepustu na rowie melioracyjnym,
- 9) zgodę na wykonanie przepustu, o którym mowa w pkt 8) należy uzyskać u zarządcy rowu,
- 10) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych - § 3 ust 7,
- 11) w związku z położeniem terenu w strefie ochrony zieleni podworskiej i możliwości występowania stanowisk archeologicznych należy stosować się do ustaleń określonych w § 3 ust 5.

2. Teren oznaczony symbolem ZW

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony się na zielen wysoką,
- 2) istniejące drzewa należy zachować oraz poddać stałej pielęgnacji,
- 3) dopuszcza się uzupełniające nasadzenia drzew,
- 4) dopuszcza się sanitarną wycinkę drzew, którą każdorazowo należy uzgodnić z:
 - a) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,

3. Teren oznaczony symbolem RZ

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony się łąkę,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) podziemnej sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dróg gospodarczych o szerokości do 4m ,
 - c) rowów melioracyjnych odwadniających tereny podmokłe.

4. Teren oznaczony symbolem W

Ustala się:

- 1) teren przeznaczony na zbiornik wodny,
- 2) dopuszcza się prowadzenie hodowli ryb.

§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 10 %.
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 Wr. z dnia 30.10.1996 r.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak