

UCHWAŁA NR XXXVIII/309/2022
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 25 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Baranów**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2022, poz. 559), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/217/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. o przystąpieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Baranów nr LVII/299/2018 z dnia 8 maja 2018 roku ze zmianami

Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów zwaną dalej planem.

- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 7 - 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,
 - 4) załącznik nr 8 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.
- 4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
 - 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 3) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,
 - 4) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,

- 5) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 6) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowym wraz z numerem,
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
 - 5) strefa OW obserwacji archeologicznej,
 - 6) strefa techniczna dla sieci elektroenergetycznej,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 2) teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych – o symbolu **PE**,
- 3) teren zieleni urządzonej – o symbolu **ZP**,
- 4) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW**,
- 5) teren drogi pieszo rowerowej – o symbolu **KP**.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Baranów i określono w ustaleniach szczegółowych.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych.
3. Wyznaczone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziału na powiększenie działki.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.
2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenach przestrzeni publicznej o symbolu ZP, KP obowiązują zakazy, dopuszczenia określone w ustaleniach szczegółowych.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
 - 3) minimalna powierzchnia działki 800 m^2 .
3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Dystrybucyjna napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV i 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiedni 14,0 m (7,0m od osi sieci 15kV) i 22,0m (11,0m od osi sieci 110kV), w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego lub w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z retencją wód, spowolnieniem ich spływu, naturalnym oczyszczaniem przed odprowadzeniem do odbiornika, oraz możliwością ich odprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej winno być zgodne z obowiązującymi przepisami.
6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz planie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów przy zapewnieniu ich wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz alternatywnie odnawialne źródła energii.
11. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.
12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.
13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.
14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy

rozumieć jako *miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu.*

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Brak przedmiotu ustaleń.

§13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§14. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **1U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji w tym stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat do 7,0m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,90,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego.

4. Dla terenu o symbolu **2U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - b) stacja paliw płynnych wraz z budynkiem usługowym dla potrzeb handlu i gastronomii,

- c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji w tym stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m (wysokość nie dotyczy urządzeń technicznych), z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0m, z dopuszczeniem dla pylonów i totemów reklamowych do 40,0m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,90,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi dz. nr 1340/4 z zakazem bezpośredniego zjazdu z ulicy Cło.

5. Dla terenu o symbolu **PE** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) powierzchniowa eksploatacja kopalin kruszyw naturalnych (piasku, żwiru) wraz z obiektami, urządzeniami i instalacjami dla potrzeb prowadzonej działalności, bez prawa do realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Obsługa komunikacyjna: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

7. Dla terenu o symbolu **ZP**:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni osiedlowej z przeznaczeniem na cele wypoczynkowe, trawniki, kwietniki, a także kompozycje zieleni o charakterze parkowym z nasadzeniami drzew i krzewów,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ścieżki piesze i rowerowe, place i boiska do zabaw i gier,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,35
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

11. Dla terenu o symbolu **KP** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi pieszej i rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0m do 6,0m. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi oraz zieleni.

12. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0m do 6,0m. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi oraz zieleni.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.