

UCHWAŁA NR XL/329/2022
RADY GMINY BARANÓW

z dnia 12 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/219/2021 z dnia 24 czerwca 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem, 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 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słupia pod Kępem zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 4 - 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 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12⁰,
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych planu, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2 m, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) **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, dojazdu, parkingi,
- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 6) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 7) **zabudowa usługowa** – działalność realizowana dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi,
- 8) **zabudowa rzemiosła i drobnej wytwórczości** - działalność gospodarcza zatrudniająca nie więcej niż 50 pracowników w miejscu jej lokalizacji.

§ 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) linie zabudowy nieprzekraczalne.
- 5) strefa B ochrony konserwatorskiej, strefa obserwacji archeologicznej,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 2) teren zabudowy usługowej - o symbolu **U**.

§ 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 miejscowości Słupia pod Kępem. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych związanych z ekosystemem rzeki Jamica.

§ 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.

1. Strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. W strefie działalność konserwatorska zmierza do dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły oraz zastosowanych historycznych materiałów. Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na tym obszarze należy uzyskać wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tym stanowisku, w uzasadnionych przypadkach należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych.

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

§ 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 600 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. Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, U dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW 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 oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika. Wody z terenów zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi winny być oczyszczone przed ich odprowadzeniem.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę 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.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów oraz z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów przy zapewnieniu ich systematycznego 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 w oparciu o obowiązujące przepisy oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

11. 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 $50,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.

12. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.

13. 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 miejsca 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 (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 15%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

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

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej,
- b) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 150m²,
- c) zabudowa rzemiosła, drobna wytwórczość,
- 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 10,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących do 6,5m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
- f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupków, strzecha. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski.

3) Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej (droga Albertowska) poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności przejazdu,

4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa – stacja paliw płynnych, myjnia samochodowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200m²,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, posadowienie wiaty nad odmierzaczami paliw płynnych i gazu płynnego, należy zlokalizować w odległości minimum 3,0m od granicy pasa drogowego, dopuszcza się lokalizację zadaszania wiaty w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy pasa drogowego lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dopuszcza się usytuowanie budynku, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, nie dotyczy granicy pasa drogowego,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - h) oświetlenie terenu należy zaprojektować, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników drogi krajowej, inne elementy zagospodarowania terenu nie mogą powodować rozpraszania uwagi uczestników ruchu wzdłuż drogi krajowej,
 - i) lokalizacja obiektów i urządzeń stacji paliw płynnych nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania na działkach sąsiednich.
- 3) Obsługa komunikacyjna - na dotychczasowych zasadach dostępu do drogi krajowej nr 11.

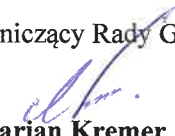
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

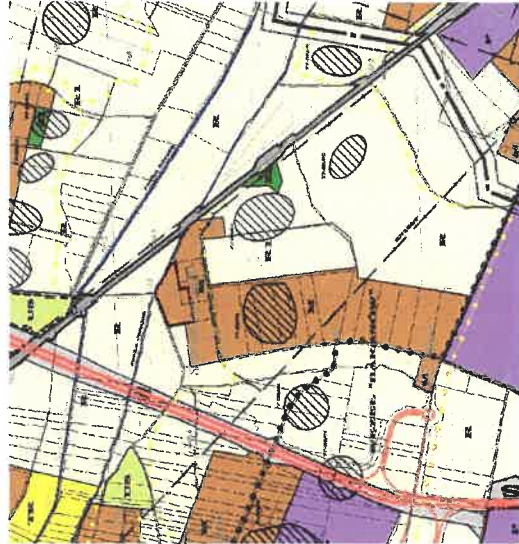


Przewodniczący Rady Gminy


Marian Kremer

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granicą obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/329/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 12 grudnia 2022 r.

MN/U

OZNACZENIA

	granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
MN/U	

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem



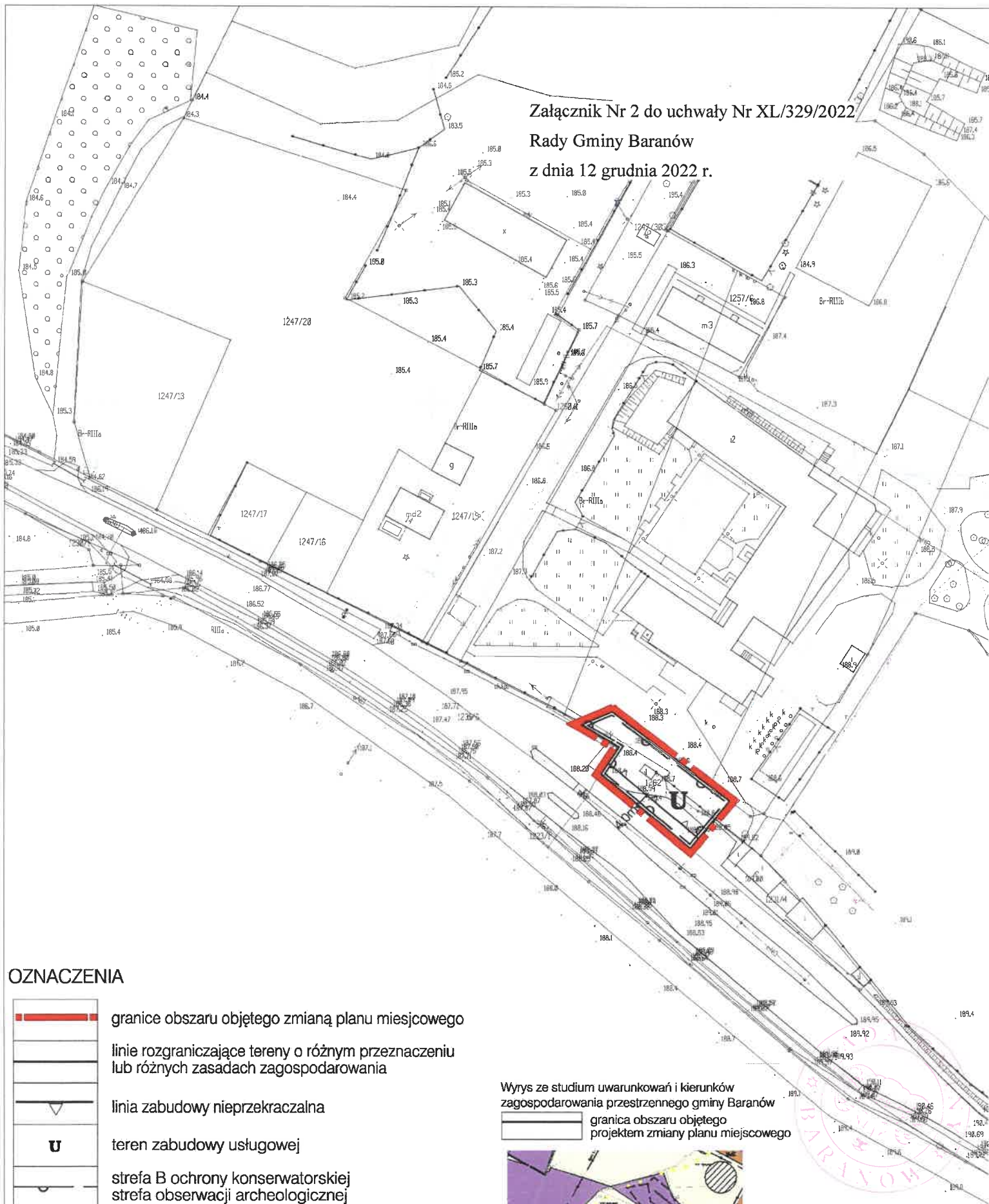
RYSunek Planu SKALA 1:1000
A 10 90 30 40 50m
Id: F52F00FB-8CDC-440A-986C-815CB99811AB, Podpisany

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marian Kremer

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/329/2022

Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.



OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- teren zabudowy usługowej
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- strefa obserwacji archeologicznej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granicę obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Id: F52F00FB-8CDC-440A-986C-815CB99811AB. Podpisany



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marian Kremer

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/329/2022

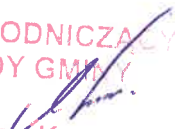
Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.

rostrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marian Kremer

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/329/2022

Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje budowę infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej).

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1634 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marian Kremer

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL/329/2022

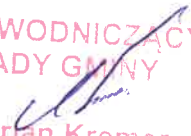
Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marian Kremer

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XL/329/2022
RADY GMINY BARANÓW

z dnia 12 grudnia 2022 roku

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Zmiana planu miejscowego miejscowości Słupia pod Kępem zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej- stacji paliw płynnych na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Słupia pod Kępem oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Słupia pod Kępem poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 840). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Słupia pod Kępem posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej. Wprowadzono ograniczenia związane z wysokością zabudowy oraz możliwością wystąpienia zabytków archeologicznych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, a także możliwość budowy ujęcia wód podziemnych i szczelnych zbiorników oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

strefę B ochrony konserwatorskiej i strefę obserwacji archeologicznej. Plan ustala nakazy, ograniczenia dla wyznaczonej strefy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodnie w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - dla terenów zabudowy usługowej istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teren zabudowy mieszkaniowej nie ma możliwości podłączenia do sieci przed jej rozbudową. Sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 100 – 140 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości. Ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. Istniejących i planowanych. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego lub poprzez indywidualne ujęcia wód podziemnych.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa przemysłowego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/141/2016 z dnia 15 lipca 2016 roku.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan może generować wydatki w kwocie 220 000 (rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej) oraz wpływy z podatku od nieruchomości w kwocie 8 000 zł.

WOJT
Bogumiła Baranowska-Siwiek