

UCHWAŁA NR V/29/2015 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 18 lutego 2015 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów i Mroczeń

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. 2013, poz. 594 ze zmianami) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXXIV/225/2013 z dnia 31 lipca 2013r. zmienionej uchwałą Rady Gminy Baranów nr XL/257/2014 z dnia 7 lutego 2014r., oraz uchwałą Rady Gminy Baranów nr XLVIII/308/2014 z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów i Mroczeń, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Rada Gminy w Baranowie uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów i Mroczeń.

- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 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.
- 4 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **DJP** - należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza. Współczynnik przeliczeniowy sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza określa przepis szczególny,
 - 2) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
 - 3) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego lub linie stykącą do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, galerii, werand, tarasów, garaży, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych - nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych

obiektów budowlanych. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych. W przypadku wyznaczenia dwóch linii zabudowy obowiązujących dopuszcza się posadowienie budynku wzdłuż jednej z nich,

- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje gazowe, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, pochylnie, rampy i schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy,
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych,
- 9) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną wraz z częścią administracyjną,
- 10) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów komercyjnych wraz z częścią administracyjną,
- 11) **zabudowie rzemieślniczej i drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zatrudniającą nie więcej niż 50 pracowników w miejscu jej lokalizacji,
- 12) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP wraz obiektami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej (silosy, szklarnie, magazyny itp.),
- 13) **zabudowie nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć realizację działalności nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla 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 literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 5) granice strefy obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o symbolu **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 3) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,
- 5) tereny zieleni urządzonej – o symbolu **ZP**,
- 6) tereny zieleni - o symbolu **ZI**,
- 7) tereny rolnicze - o symbolu **R**,
- 8) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej- o symbolu **R/RM**,
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - o symbolu **WS**,
- 10) tereny garaży – o symbolu **KG**,
- 11) tereny dróg publicznych - o symbolu **KDD, KDL, KDG, KDGP**,
- 12) tereny dróg wewnętrznych - o symbolu **KDW**.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

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

- 1 Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Baranów i Mroczeń oraz walorów architektonicznych zespołów objętych ochroną konserwatorską.
- 2 Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych oraz zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych i zakrzewionych wzdłuż rzeki Jamicy, wyznaczenie terenów zieleni w sąsiedztwie zbiorników wodnych).
- 3 Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania (dalszy rozwój zabudowy wzdłuż drogi Lisiny oraz Traktu Napoleońskiego), walorów środowiska (ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zachowanie cieków i rowów melioracyjnych), struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu dróg.
- 4 Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej.
- 5 Dopuszcza się usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli z przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania.
- 6 Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem,

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na terenach rolniczych, dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację nośników reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i powierzchni nie większej niż 4,0 m², nie dotyczy realizacji pylonów i totemów (nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa), na terenach o symbolu P/U oraz U, których wysokość nie może przekroczyć 25,0 m;
- 5) dla nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych nie związanych z funkcjonowaniem dróg publicznych obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące, które przedmiotowe obiekty nie mogą przekraczać;
- 6) na terenach o symbolu **MN, MN/U, R/RM** obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami. Dopuszcza się dla ochrony terenów objętych ochroną akustyczną w sąsiedztwie drogi krajowej realizację ekranów akustycznych oraz stosowanie ogrodzeń pełnych o wysokości do 2,2m na granicy posesji od strony drogi krajowej.

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

1. Zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem o dopuszczeniu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Na działkach budowlanych zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.
3. Dla działalności powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu i wód gruntowych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed ich przenikaniem.
4. Nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej, rowów melioracyjnych celem prawidłowego odwodnienia terenu. Dopuszcza się częściowe skanalizowanie istniejących rowów kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie przepustów.

§ 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni, ekranów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie drogi krajowej infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi krajowej należy prowadzić poza pasem drogi. Ewentualne skrzyżowanie sieci należy wykonać na warunkach określonych w przepisach szczególnych za zgodą zarządcy drogi.
2. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg krajowych nr 11 i 39 możliwa na istniejących skrzyżowaniach dróg oraz istniejących zjazdach. Włączenie do dróg krajowych możliwe jest wyłącznie na istniejącym skrzyżowaniu drogi krajowej nr 11 z drogą gminną do m. Lisiny oznaczoną symbolem 2KDL, oraz drogi krajowej nr 39 z drogą gminną do m. Mroczeń oznaczoną symbolem 5KDL.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie dróg krajowych nr 11, nr 39 (pas terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę a ustaloną linią zabudowy nieprzekraczalną) obowiązuje zakaz lokalizowania reklam, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi krajowej.
4. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg gminnych poprzez planowane i istniejące skrzyżowania dróg oraz zjazdy.

5. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni lokalu użytkowego oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwość parkowania przyulicznego (nie więcej niż 25% wartości bilansu).
7. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować na działce lub terenie objętym inwestycją.
8. Na terenach dróg publicznych przy wyznaczaniu miejsc przeznaczonych na postój pojazdów należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1 Ewidencja zabytków - ochroną konserwatorską objęte zostają budynki o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zakres prac remontowych, modernizacyjnych, związanych z rozbudową i przebudową obiektów i prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach uwzględnionych w ewidencji zabytków należy zaopiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków. Należy zachować historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji, utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detale architektoniczny, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

Wykaz obiektów w ewidencji zabytków:

Lp.	osco-wość	Ulica	Obiekt	Rodzaj budowy	Właściciel	Nr działki	Nr KW
1.	Baranów	Lisiny 1	budynek mieszkalny	mur.	Józef Najdek	839	2250 brak karty
2.	Baranów	Lisiny 11	Budynek mieszkalny	Mur.	Mieczysław Wiśniewski	792	brak karty

2. Strefa obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Obejmuje obszar z zachowanymi relikami historycznego osadnictwa. Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na tym obszarze należy uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony 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.

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

1. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem ZP dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi publicznej oraz zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Brak przedmiotu ustaleń w odniesieniu do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Przy podziale nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) minimalne szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18,0m, z dopuszczeniem w zabudowie bliźniaczej - 11,0m,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - 20,0m,
 - c) dla zabudowy z przeznaczeniem na usługi, rzemiosło, drobną wytwórczość - 20,0m,
 - d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat) - 20,0m,
 - e) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 20,0m,
 - f) dla zabudowy garażowej - 2,5m,

- 3) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m², dla zabudowy bliźniaczej - 350 m²,
- b) dla zabudowy zagrodowej - 1200 m²,
- c) dla zabudowy z przeznaczeniem na usługi, rzemiosło, drobną wytwórczość - 800 m²,
- d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat) - 800 m²,
- e) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 1000m²,
- f) dla zabudowy garażowej - 9,0m².

3. Nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi dojazdowej do więcej niż 3 działek budowlanych o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 12,5 x 12,5 m.

4. Zasady podziału nie dotyczą podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej.

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

1. Sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną, której granice określa rysunek planu, wynosząca dla sieci 110kV - 20 m i dla sieci 15kV, 20kV - 8,0m (odległość mierzona od osi sieci) . Dla terenu objętego strefą ustala się:
 - 1) nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne,
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 5,0m.
2. Cieki wodne, melioracje wodne - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie kolizji należy uzgodnić z zarządcą cieków. Wzdłuż górnych krawędzi cieków wodnych oraz melioracji wodnych należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości minimum 2,5 m, o ile plan nie ustala inaczej. Zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami, przepustów oraz w przypadku skanalizowania cieków.

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

1. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięciu kolizji.
2. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp w celach modernizacyjnych i usunięcia awarii.
3. Na terenach przewidzianych do zabudowy o symbolu MN, MN/U, U, P/U dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW: źródła ciepła opalane biomasą, pompy ciepła, kolektory słoneczne, systemy fotowoltaiczne, mikrokogeneracja.
4. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wody podziemnej. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć hydrantową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych, przemysłowych nastąpi do szczelnych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnie ścieków w Baranowie. Ścieki ze szczelnych zbiorników będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika.
6. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Obowiązuje nakaz podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w ściekach wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.
7. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu oraz wynikać z zasadność realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.
8. Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
9. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

10. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
Brak przedmiotu ustaleń.

§14. 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. 2012 poz. 647 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

1. 1-9 MN/U

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa z przeznaczeniem na usługi, rzemiosło, drobną wytwórczość, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 200 m²,
- c) na terenie o symbolu **8MN/U** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
- f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 14°,

- g) obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
 - h) w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejącego budynku dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. 1-15 MN

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa z przeznaczeniem na usługi w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 200 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – maksymalnie 9,5 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących – maksymalnie 6,5m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - f) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - g) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, usługowego (zlokalizowanego we froncie działki) na terenach o symbolu 1-10 MN, 12MN - równoległe do do granicy działki z drogą publiczną, dopuszcza się usytuowanie budynku o kalenicach w kształcie litery „L”, „T”, „U” na rzucie poziomym budynku,
 - h) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 14°,
 - i) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
 - j) w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - k) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. 1-6 U

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000m², z dopuszczeniem dla terenu o symbolu **3U, 4U** realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat),
 - a) zabudowa dla rzemiosła, drobnej wytwórczości,
 - b) składy, magazyny wraz z administracją,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,20,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 3) Obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu o symbolu 1U – dostęp do drogi publicznej o symbolu 1KDG, dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu dla obecnego zagospodarowania terenu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu dostęp do drogi publicznej należy zapewnić od drogi o symbolu 3KDL, 5KDL,
 - b) dla terenu o symbolu 2U, 3U, 4U - dostęp do drogi publicznej o symbolu 3KDL,
 - c) dla terenu o symbolu 5U - dostęp do drogi publicznej o symbolu 3KDL, 13KDW,
 - d) dla terenu o symbolu 6U - dostęp do drogi publicznej o symbolu 13KDW.

4. 1-2 P/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usług rzemiosła, drobnej wytwórczość, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m²,
 - c) na terenie o symbolu o symbolu **2P/U** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych (kominy, silosy) maksymalnie 16,0m, dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,

- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,80,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 3) Obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu o symbolu 1P/U - dostęp do drogi publicznej o symbolu 4KDL,3KDD
 - b) dla terenu o symbolu 2P/U - dostęp do drogi publicznej o symbolu 2KDL, 4KDD, 13KDW.

5. 1-3 ZP

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej skwer, park, zieleniec,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

6. 1-2 ZI

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni towarzyszącej zbiornikom wodnym,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

7. 1-3 R/RM

- 1) Przeznaczenie terenu: użytki rolne z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej,

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - e) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupkę, strzechę. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. 1-7 R

Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy terenu wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu. Zakaz urządzania parków wiejskich, pracowniczych ogrodów działkowych, ogrodów botanicznych.

9. 1-13 WS

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) teren o symbolu **1WS** – zbiorniki wodne wraz z budowlami i urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami,
 - b) teren o symbolu **2-13WS** – rzeki, cieki, rowy melioracyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu 1WS w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu,
 - c) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - d) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.
 - e) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej.

10. 1KG

- 1) Przeznaczenie terenu: garaże,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 4,5 m,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu,
- d) intensywności zabudowy - minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
- e) geometria dachu – dach płaski do 15 stopni, pokrycie dowolne.
- f) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej.

11. 1 KDGP

- 1) Przeznaczenie terenu - droga krajowa główna ruchu przyspieszonego.
- 2) Zakłada się modernizację drogi do uzyskania parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

12. 1KDG

- 3) Przeznaczenie terenu - droga krajowa główna.
- 4) Zakłada się modernizację drogi do uzyskania parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

13. 1-5 KDL

- 1) Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy lokalnej.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

14. 1-4 KDD

- 1) Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy dojazdowej.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

15. 1-2 KDW, 10-13 KDW

- 1) Przeznaczenie terenu - **1-2 KDW, 10-12 KDW** droga wewnętrzna dojazdowa w osiedlu mieszkaniowym, **13KDW** – droga wewnętrzna do obsługi terenów produkcyjnych i usługowych,
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

16. 3-9 KDW

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna dojazdowa do gruntów rolnych.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg o symbolu 3KDW,5KDW,6KDW,7KDW,8KDW, 9KDW – 10,0m, dla drogi o symbolu 4KDW- 9,0m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§16. 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

Andrzej Stodolski

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR V/29/2015 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 18 lutego 2015 roku

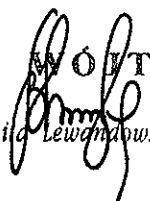
Do opracowania projektu planu miejscowego dla części wsi Baranów i Mroczeń przystąpiono w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXXIV/225/2013 z dnia 31 lipca 2013 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów i Mroczeń. Następnie z uwagi na zmianę obszaru objętego planem przedmiotowa uchwała ulegała zmianie zgodnie z uchwałami nr XL/257/2014 z dnia 7 lutego 2014 oraz nr XLVIII/308/2014 z dnia 30 września 2014r. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego pismo Nr KN - I.4131.1.432.2014.18 dokonano korekty ustaleń planu oraz wyłożono plan do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1235 ze zmianami) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu planu miejscowego wpłynęły uwagi do planu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Baranów.

Na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest:

- 1) uwzględnienie w części lub całości rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w planie miejscowym,
- 2) uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 3) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu miejscowego,
- 4) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydał opinie pozytywną,
- 5) nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,

Prowadzenie monitoringu skutków realizacji ustaleń planu odbywać się będzie poprzez analizę fizycznych zmian krajobrazu wynikających ze zmian zagospodarowania terenu; zmian jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego; zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska będą dokonywane regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać będzie z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu.


Bogumiła Lewandowska-Siwek