

UCHWAŁA NR

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 29 grudnia 2016 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi sołeckiej Baranów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016, poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr XI/57/2015 z dnia 24 sierpnia 2015 roku, nr XII/68/2015 z dnia 20 października 2015 roku oraz nrz dnia 28 grudnia 2016 r. , po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

- §1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów.
- 2 Granice obszaru objętego planem obejmują wybrane tereny w obrębie wsi Baranów, których granice oznaczono 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 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej,

- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany oraz oświetlenia zewnętrznego,
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy 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 urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 4) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące inwestycjami, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany,
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych.

§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,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – o symbolu **MW/U**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług - o symbolu **MN/MW/U**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – o symbolu **MN/U**,
- 4) teren zieleni izolacyjnej – o symbolu **ZI**,
- 5) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - o symbolu **R/RM**,
- 6) tereny rolnicze – o symbolu **R**,
- 7) tereny rolnicze do zalesienia – o symbolu **RL**,
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**.

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

- 1 Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską.
- 2 Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
- 3 Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.
- 4 Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło poprzez dalszy rozwój zabudowy oraz zachowanie istniejących dojazdów i dojazdów do terenu objętego planem.
- 5 Brak przedmiotu ustaleń w zakresie kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.

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

1. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. 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.

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

Strefa obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

§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
Brak przedmiotu ustaleń.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kV z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
3. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy.
Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie. Nie stanowi to prawa do

wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć hydrantową na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub w podziemny zbiornik przeciwpożarowy.

4. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Baranowie. Dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Kanalizacja deszczowa – zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi.
6. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu.
7. Elektroenergetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej zostanie określony na etapie prac projektowych.
8. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej dla sieci szerokopasmowych.
9. 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.
10. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła.

§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. 1MW/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 800 m²,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej - maksymalnie 12,5 m, dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 16,0m,
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – maksymalnie 6,5 m,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,85,
 - h) geometria dachu – dach płaski, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo usługowych,
- 4) Maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, tablice reklamowej - 6,0 m,
- 5) Maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej , szyldu - 9,0 m²,
- 6) Zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 7) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych , garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- 8) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,

- 9) Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 10) Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 11) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych: ulicy Przy Torach, poprzez planowane zjazdy .
- 12) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 600 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 13) W celu usunięcia kolizji przewiduje się skablowanie doziemne napowietrznej linii energetycznej 15kV oraz zmianę jej przebiegu.

2.1 MN/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej i bliźniaczej, usługowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja pełna i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 10 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej szeregowej i mieszkaniowo-usługowej szeregowej – 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,5 m,

- e) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej wszystkie budynki składające się na jeden kompleks zabudowy muszą być realizowane jednocześnie i posiadać jednakowe detale architektoniczne, w szczególności kształt, pokrycie i kolor dachu oraz kolor i rodzaj elewacji zewnętrznej,
 - f) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachyleni połaci dachowych od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) zabrania się wykonywania kalenicy budynku na różnych poziomach,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) intensywności zabudowy – minimalna 0,1 maksymalna 0.75,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej.
 - 4) Maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, tablicy reklamowej - 6,0 m,
 - 5) Maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej , szyldu - 9,0 m²,
 - 6) Zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
 - 7) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych , garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 8) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,
 - 9) Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 10) Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 11) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych: ulicy Leśnej, Wiosennej , Jana Pawła II, poprzez planowane zjazdy indywidualne i publiczne.

- 12) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. 2 MN/U

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 250 m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej, budynki garażowe, gospodarcze towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,

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

- a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 2,
- c) kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja pełna i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 10 m,
- d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 6,5 m,
- e) geometria dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
- g) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – minimum 50% powierzchni działki,
- h) intensywności zabudowy – minimalna 0,1 maksymalna 0,4,

- 2) Zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 3) Dla terenu położony w strefie OW obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §7 ,
- 4) Warunki parkingowe: ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, ustala się minimum dwa dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych;

5) Obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej.

4. 1-2 MW/MN/U

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; z maksymalną liczbą mieszkań nie przekraczającą 12 w obrębie jednego budynku,
- c) zabudowa usługowa nieuciążliwa wbudowana w budynek mieszkalny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
- d) w obrębie terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi mogą być zlokalizowane budynki tylko jednego typu zabudowy jako wolnostące, bliźniacze lub szeregowe,
- e) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej

2) warunki urbanistyczne:

- a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12,0 m,
- c) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej wszystkie budynki składające się na jeden kompleks zabudowy muszą być realizowane jednocześnie i posiadać jednakowe detale architektoniczne, w szczególności kształt, pokrycie i kolor dachu,
- d) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
- e) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25 % powierzchni działki,
 - h) intensywności zabudowy – minimum 0,1, maksymalnie 0.75,
 - i) zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
 - j) należy wprowadzić szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) warunki parkingowe:
- a) ustala się minimum jedno miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) ustala się minimum dwa dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych;
- 4) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;

5. 1-3 R/RM

- 1) Przeznaczenie terenu: grunty rolne z dopuszczeniem realizacji wyłącznie zabudowy zagrodowej, w tym budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza 8,0 ha,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności – minimalny 0,1, maksymalny 0,75
 - 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: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Przy realizacji

ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski,

- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. ZI

Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna rozumiana jako zwarte zasadzenia drzew i krzewów. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem realizacji ekranów akustycznych.

7. R

Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy terenu.

8. RL

Przeznaczenie terenu: użytki rolne przeznaczone do zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu.

9. WS

Przeznaczenie terenu: cieki wodne. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu.

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.

Załącznik nr 6
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Baranów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 2016 r. Nr 0 poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Baranów nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z powodu ich braku.

Załącznik nr 7
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranów

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 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. Nr 0 poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 29 grudnia 2016 roku

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

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zmiana planu miejscowego wsi Baranów zakłada powstanie zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w planie i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu dotyczy korekty parametrów i wskaźników zabudowy oraz umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych. Planowana zabudowa powstanie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Baranów, jednak w znacznej odległości od ścisłego centrum wsi. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 12,5 m.

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 (Dz. U. z 2006 r. poz. 778), 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości.

Wieś Baranów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą sieć dróg wraz z zabudową oraz rynkiem otoczonym zwartymi pierzejami budynków. Od 1241 roku wieś Baranów należała do klasztoru benedyktynek w Staniątkach, ale już 10 lat później przejęły ją cysterki z klasztoru w Ołoboku (lata 1250-1329). Prawa miejskie zyskała przed 1426 rokiem. W źródłach z tego okresu po raz pierwszy Baranów określano mianem miasta. Z zachowanych dokumentów z roku 1532 wynika, że to szlacheckie miasto rolnicze miało wówczas swojego burmistrza i radę miejską. W Baranowie odbywały się targi i jarmarki. Do powolnego upadku miasta przyczyniły się klęski żywiołowe, wojna ze Szwedami oraz liczne konflikty wywołane przygranicznym położeniem. W 1907 roku Baranów został pozbawiony przez władze Pruskie praw miejskich, a w 1932 roku traci je ostatecznie. Zabudowę wsi tworzą budynki jedno lub dwukondygnacyjne, sporadycznie występują budynki trzykondygnacyjne. Najwyższymi budynkami są budynek urzędu gminy wraz z remizą oraz drewniany budynek kościoła. Brak jest wyraźnych dominant architektonicznych i krajobrazowych. Wysokość przeważającej zabudowy na omawianym terenie nie przekracza 12,5m.

Z uwagi na teren opracowania zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu nowopowstałej jednostki osadniczej Baranów Murator oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej nie wprowadzono znacznych ograniczeń poza wysokością zabudowy, koniecznością zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

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. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami. 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;

Wprowadzono granice strefy obserwacji archeologicznej. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. 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 dogodne w strefie zurbanizowanej w niedalekiej odległości od ścisłego centrum miejscowości,

komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych,

uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.

sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi oraz usługowymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren zabudowy mieszkaniowej.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 120 – 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. 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 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 w oparciu o istniejące ujęcia.

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 ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

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 zatwierdzonymi uchwałą Rady Gminy Baranów nr/..... z dnia.....

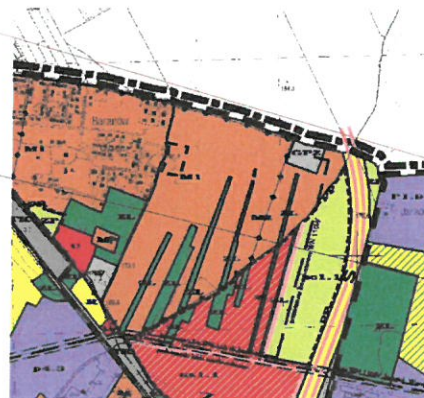
3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zmiany planu będzie miała wpływ na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztu realizacji infrastruktury technicznej głównie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz dróg gminnych w kwocie szacunkowej 1 140 000 zł. Szacuje się, że po stronie dochodów można zaliczyć wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 40 000 zł, podatku od nieruchomości 76 382 zł.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

----- granica obszaru objętego projektem planu miejscowego



OZNACZENIA

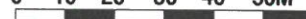
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- MN / MW / U teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług
- ooo szpaler drzew

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołectkiej Baranów

ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2016 r.

RYSunek Planu SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
	linia energetyczna - do skablowania

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołectwej Baranów

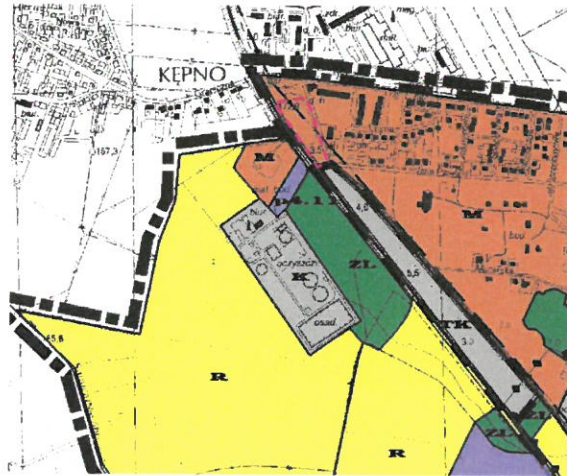
ZALĄCZNIK NR 2 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2016 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego
projektem zmiany planu miejscowego

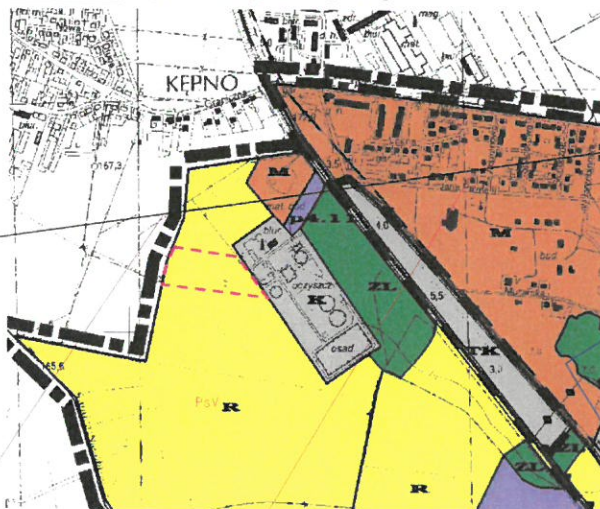


OZNACZENIA

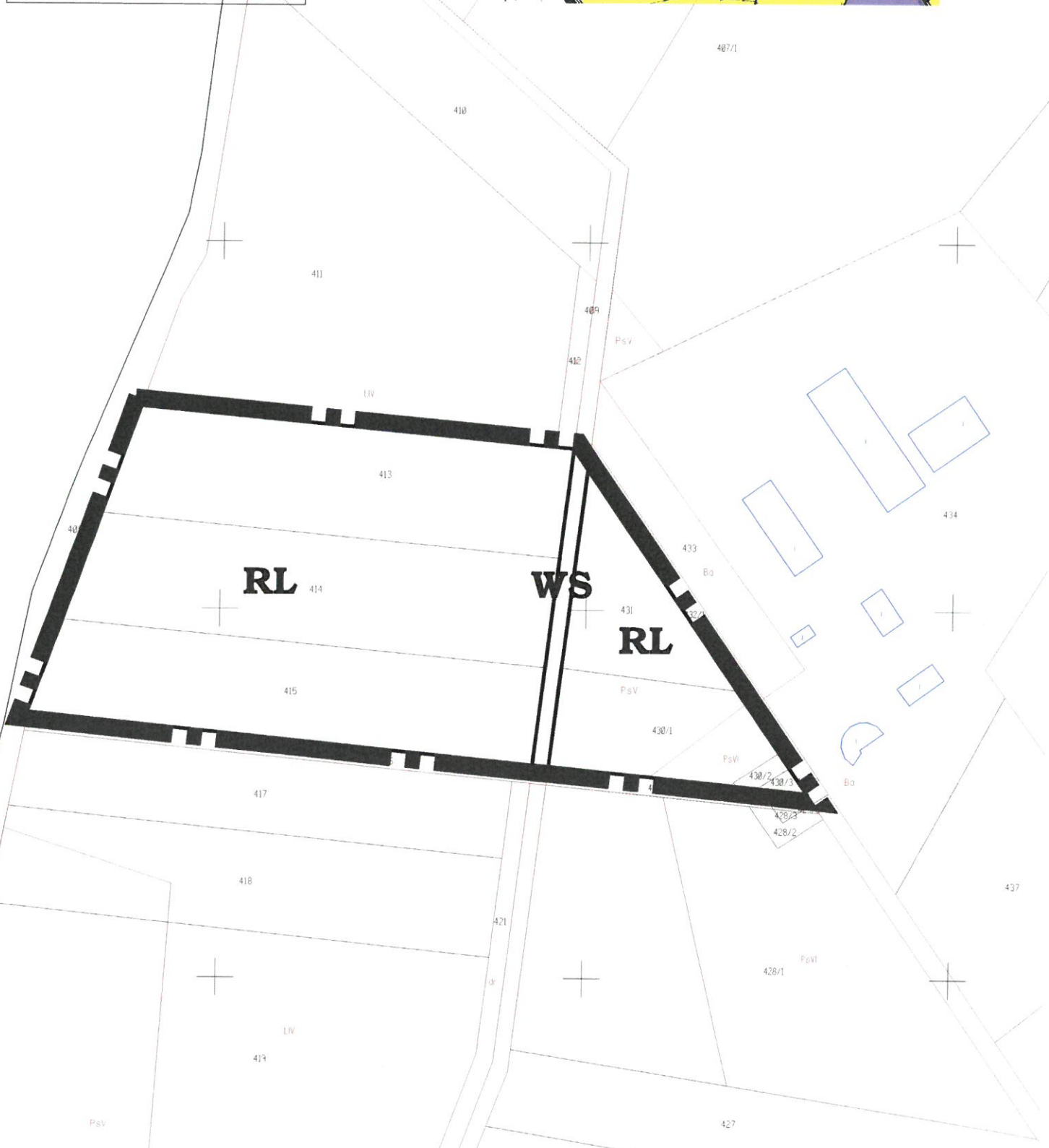
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
RL	tereny rolnicze do zalesienia
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów	
ZAŁĄCZNIK NR 3 do Uchwały Nr..... Rady Gminy Baranów z dnia..... 2016 r.	
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000	
0 10 20 30 40 50M	

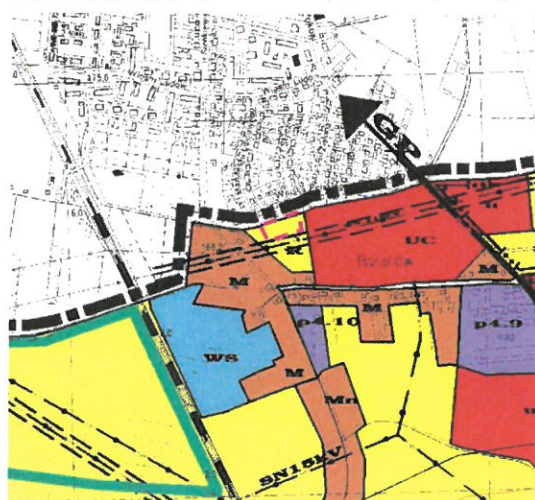


OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
R/RM	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego

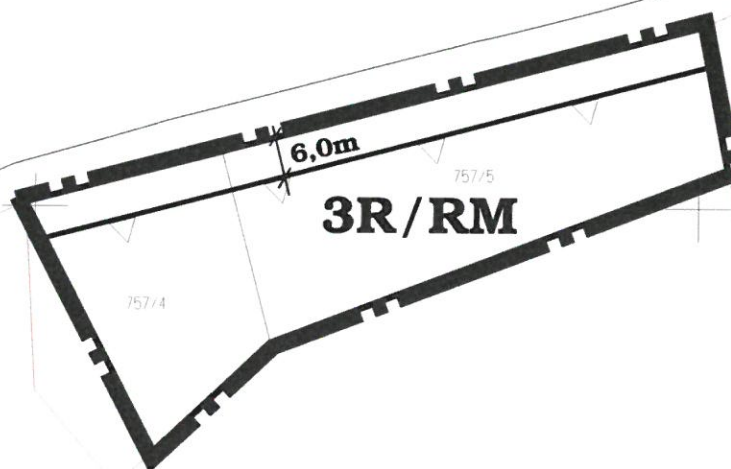


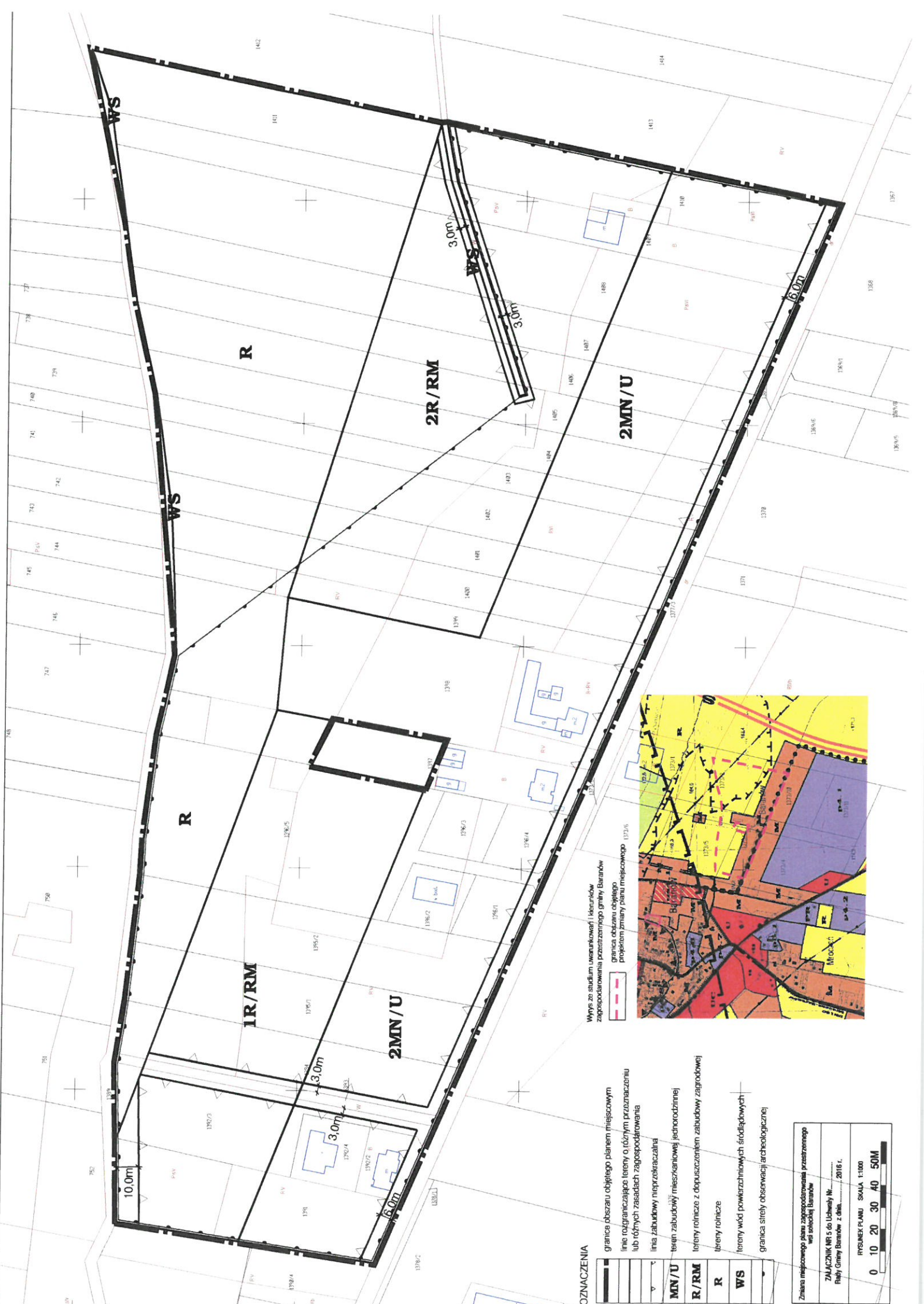
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów

ZAŁĄCZNIK NR 4 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2016 r.

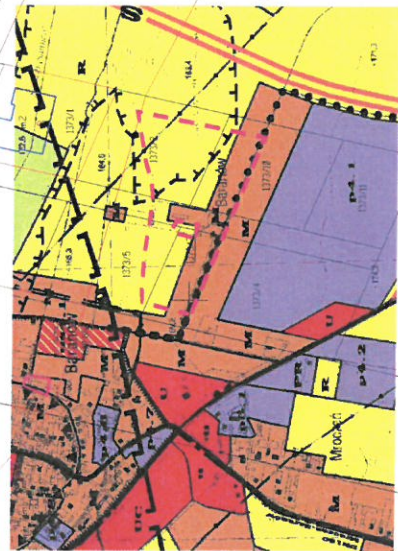
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M





Wzrost z studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przyszłości gminy Baranów
granicę obszaru objętego
projektu planu miejscowego 1372/6



OZNACZENIA

	granicę obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
	tereny rolnicze
	tereny wód powierzchniowych śródpolowych
	granicę strefy obserwacji archeologicznej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przyszłości gminy Baranów
ZNAJACZNIK NR 5 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia....., 2016 r.
RYSunek planu SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50M