

**UCHWAŁA NR XVII/131/2020**  
**RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 7 kwietnia 2020 r.

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

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. 2019, poz. 506 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 poz. 293) w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr V/39/2019 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz nr VIII/58/2019 z dnia 21 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jankowy, 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.

**Rada Gminy Baranów uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Zakres regulacji**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jankowy.

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

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załączniki nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załączniki nr 6 - 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup>,
- 2) **linia zabudowy** – ustalona w planie linia zabudowy obowiązująca lub/i linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 3) **linia zabudowy obowiązująca** - linia posadowienie najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu 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 i komunikacji, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych . Ustalona linia zabudowy dotyczy posadowienia jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego oraz działek budowlanych ją obejmujących,
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
- 6) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,

- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne,
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 9) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 10) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi,
- 11) **zabudowa rzemiosła i drobnej wytwórczości** - działalność gospodarczą zatrudniającą 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) linie zabudowy obowiązujące,
- 6) strefa OW obserwacji archeologicznej,
- 7) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o symbolu **MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 3) teren zabudowy zagrodowej – o symbolu **RM**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – o symbolu **KDD**,
- 6) teren ciągu pieszo jezdni – o symbolu **KDP**.

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

1. Ustalone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Jankowy i określono w ustaleniach szczegółowych.

3. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych oraz zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych i zakrzewionych wzdłuż cieków).

4. Wzdłuż rowu melioracyjnego należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości 3,5m od granicy rowu jeżeli ustalenia planu nie wskazują inaczej. Nakaz nie dotyczy w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego.

§ 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.

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. Zasięg stanowiska archeologicznego oznaczono na rysunku planu. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 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  $90^{\circ}$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^{\circ}$  lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki  $800 \text{ m}^2$ .

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.

1. Sieć elektroenergetyczna 15 kV ze strefą techniczną wynoszącą 12 m (6,0m od osi sieci) oraz sieć elektroenergetyczna 110kV ze strefą techniczną wynoszącą 34 m (17,0m od osi sieci), w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

2. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 1,6 MPa ze strefą kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu. Wzdłuż gazociągu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku budowy, wymiany lub modernizacji sieci gazociągowej podwyższonego średniego ciśnienia, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów.

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

1. 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. Dopuszcza się modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym oznaczonych na rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia 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.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników lub oczyszczalni ścieków.

6. 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.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym stacje transformatorowe. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.

11. 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 oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

12. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

13. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych i usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.

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

15. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

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

**§ 13.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 poz. 293) w wysokości 15%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) 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, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
  - 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50<sup>0</sup>,
  - h) dla dachów spadzistych 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, dla hal namiotowych dopuszcza się pokrycia z tkanin powlekanych, dla konstrukcji stalowych pokrycie z płyt warstwowych
  - i) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
  - j) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Dla terenu o symbolu **1-2 MN/U** ustala się:

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 sprzedaży dla terenu 1MN/U do 250 m<sup>2</sup>, dla terenu 2MN/U do 1000 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
- 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
- g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50<sup>0</sup>,

- h) dla dachów spadzistych 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, dla hal namiotowych dopuszcza się pokrycia z tkanin powlekanych, dla konstrukcji stalowych pokrycie z płyt warstwowych,
- i) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- j) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 3) Przeznaczenie: zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50<sup>0</sup>,
  - g) dla dachów spadzistych 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, dla hal namiotowych dopuszcza się pokrycia z tkanin powlekanych, dla konstrukcji stalowych pokrycie z płyt warstwowych
- 2) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
  - b) zabudowa usługowa, rzemiosła, drobnej wytwórczość,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

4. Dla terenu o symbolu **KDD** ustala się:Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 6,5m, 10,0m oraz teren wyznaczony na poszerzenie drogi odjazdowej o szerokości 3,5m. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi publicznej oraz zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

4. Dla terenu o symbolu **KDP** ustala się:Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo jezdnego o szerokości 5,0m, 6,5m. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi oraz zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

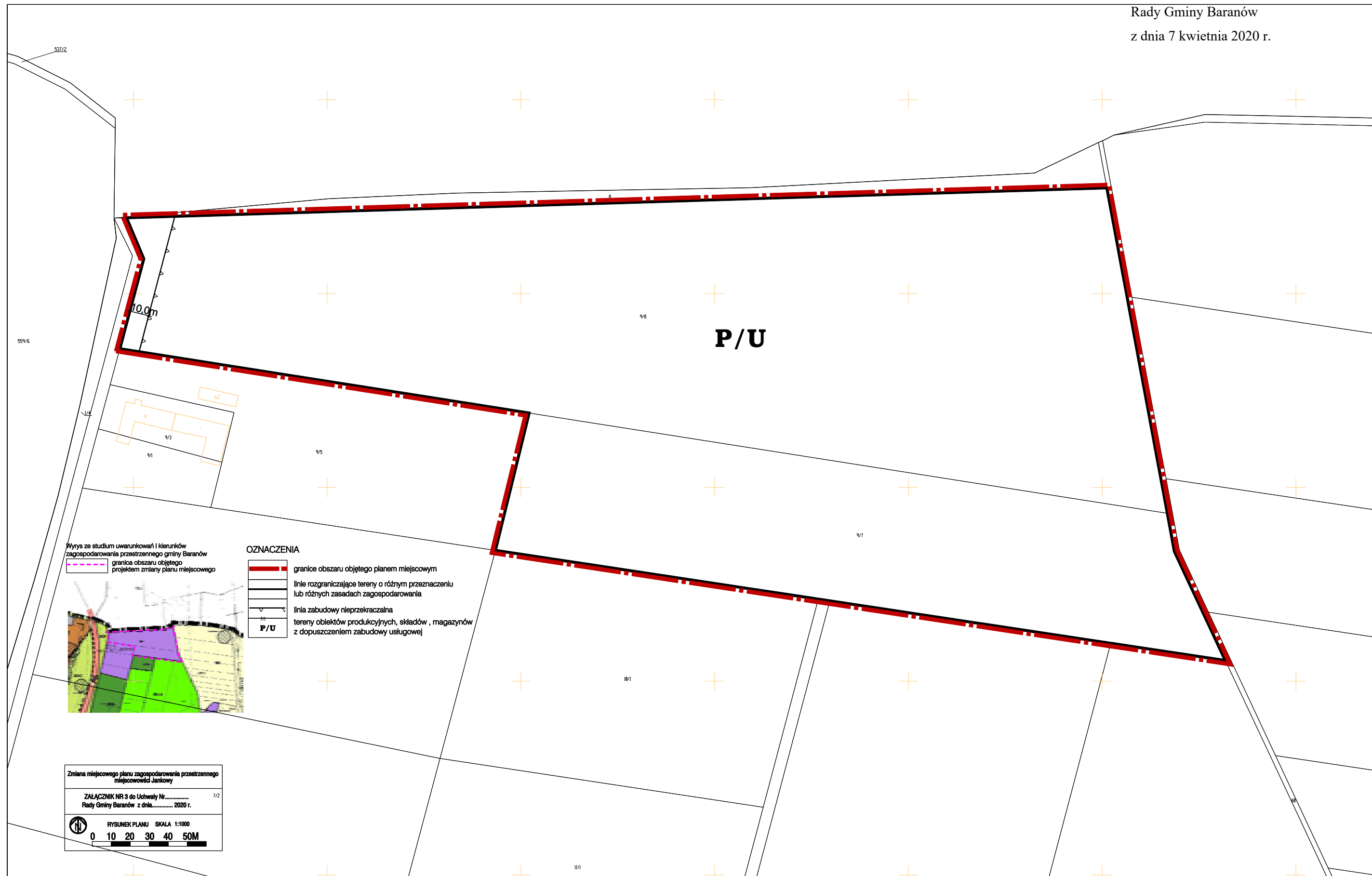
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 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**

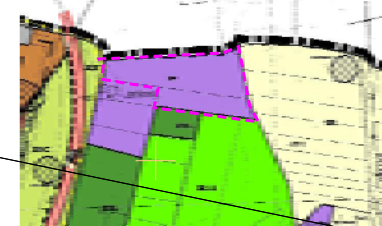


Wzręsy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granicą obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego

OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jankowy

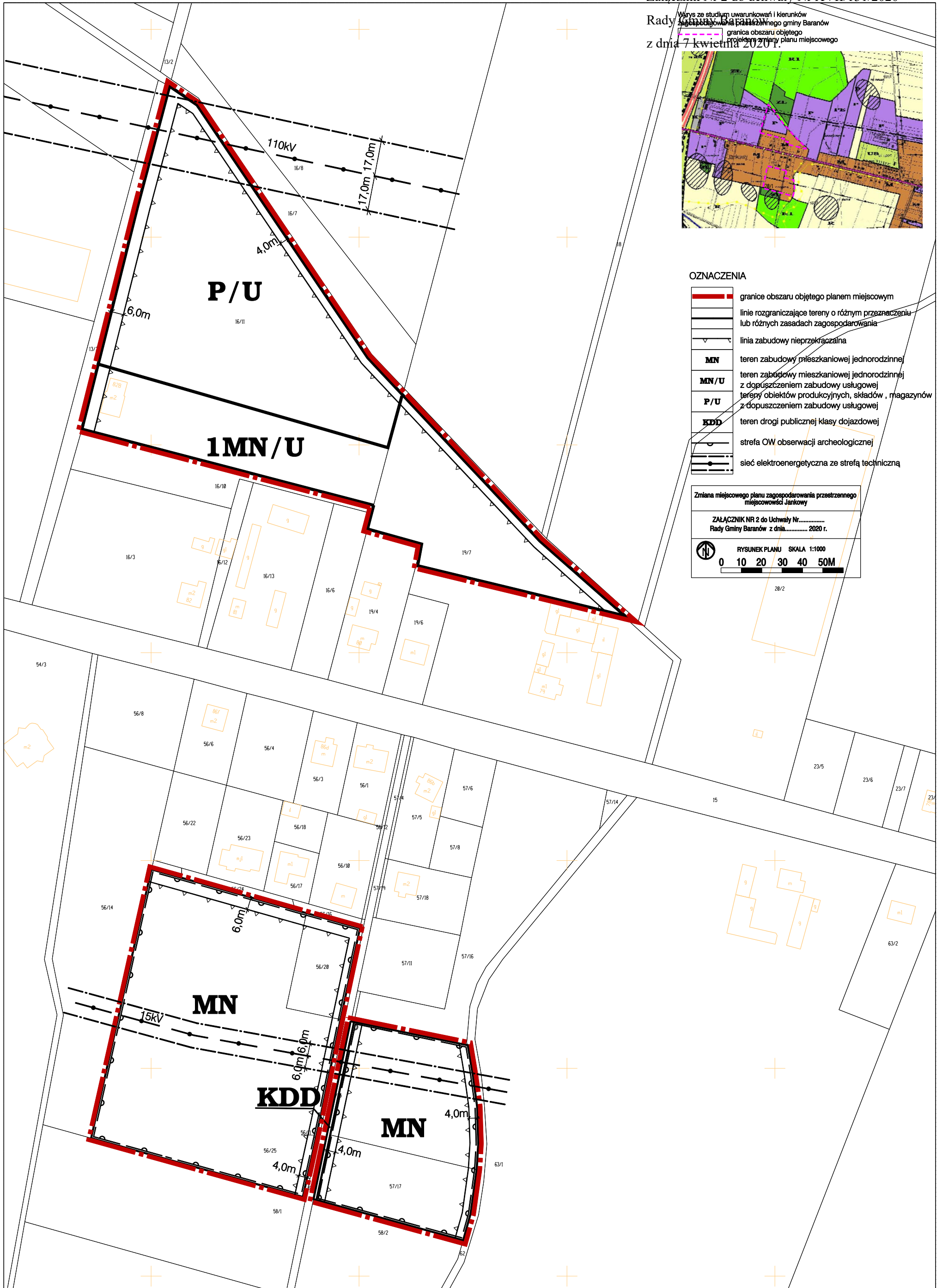
ZALĄCZNIK NR 3 do Uchwały Nr..... 1/2  
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2020 r.

RYSLINEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów z dnia 7 kwietnia 2020 r.



OZNACZENIA

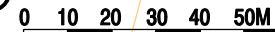
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- P/U** tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- KDD** teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- strefa OW obserwacji archeologicznej
- sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną

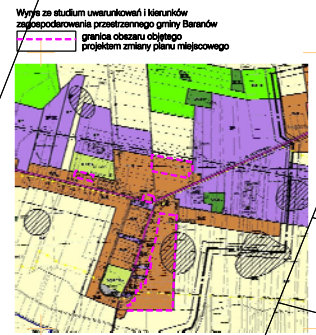
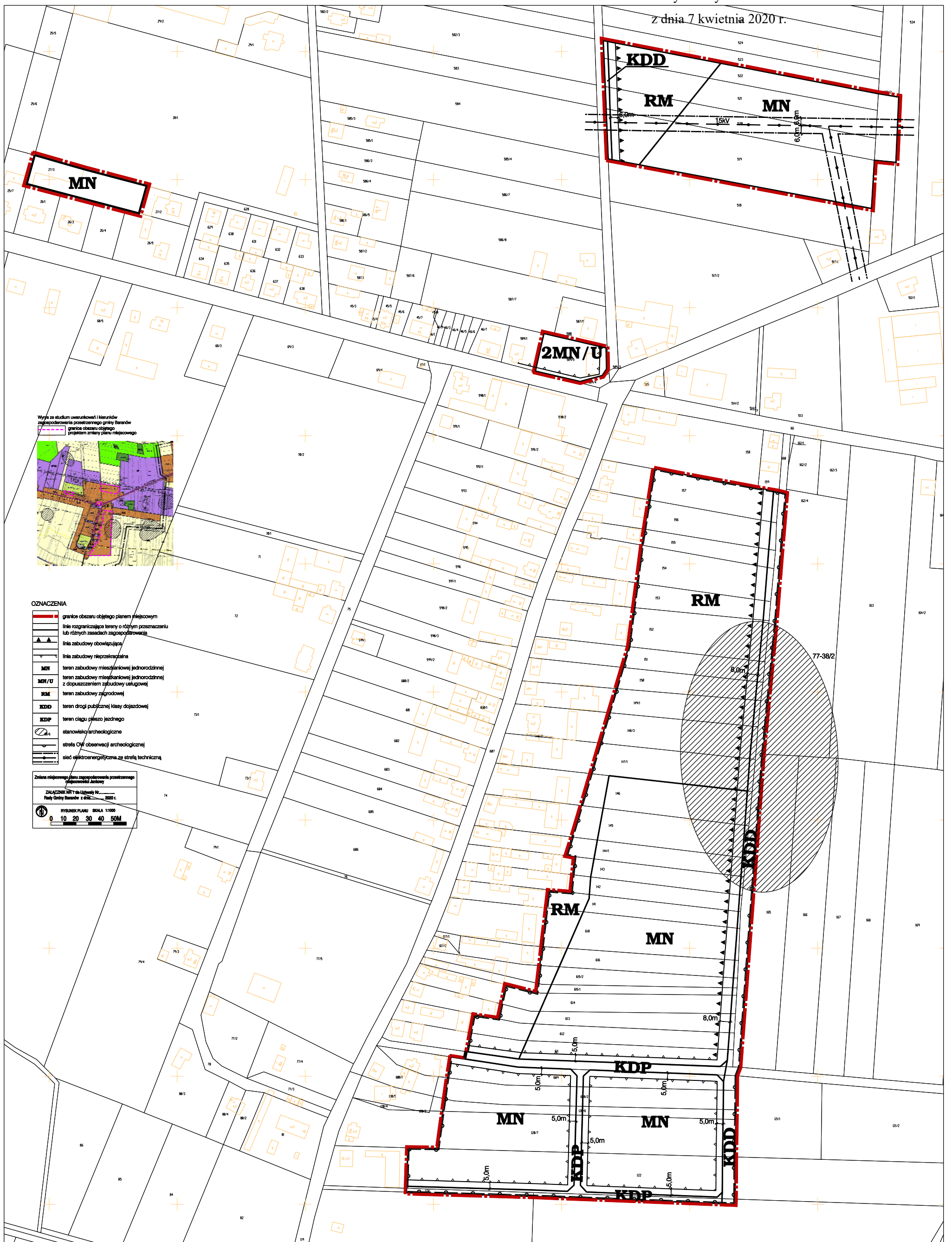
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jankowy

ZALĄCZNIK NR 2 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2020 r.



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000





**OZNACZENIA**

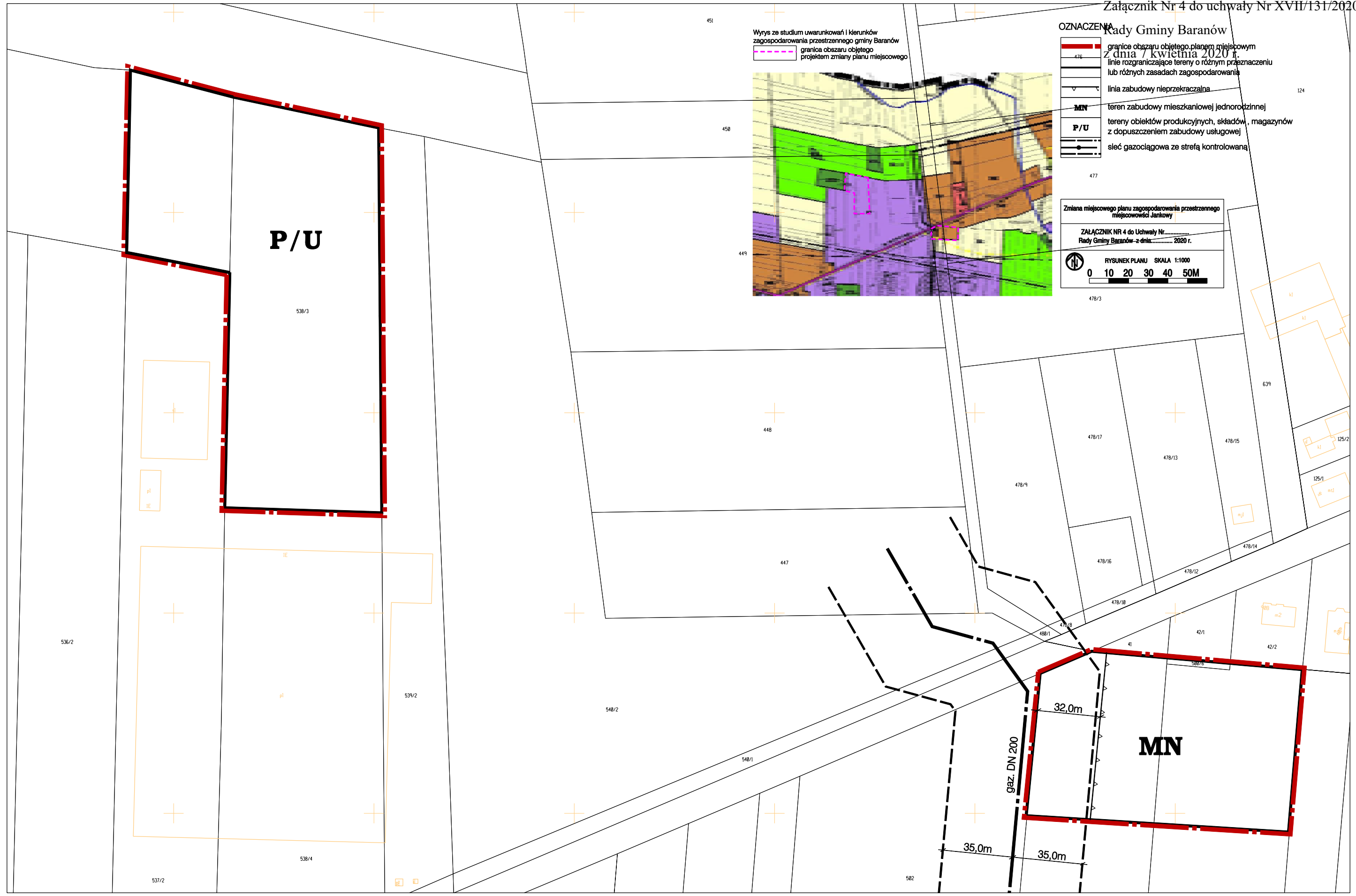
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy obowiązująca
	linia zabudowy nieprzekraczalna
<b>MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MN/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
<b>RM</b>	teren zabudowy zagrodowej
<b>KDD</b>	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
<b>KDP</b>	teren ciągu przezojezdnego
	stanowisko archeologiczne
	strefa OWP obserwacji archeologicznej
	sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/131/2020 Rady Gminy Baranów z dnia 7 kwietnia 2020 r.

RYBANEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów  
 granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego

- OZNACZENIA**
- granice obszaru objętego planem miejscowym z dnia 7 kwietnia 2020 r.
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - linia zabudowy nieprzekraczalna
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej
  - sieć gazociągowa ze strefą kontrolowaną



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jankowy  
 ZAŁĄCZNIK NR 4 do Uchwały Nr.....  
 Rady Gminy Baranów z dnia..... 2020 r.  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000  
 0 10 20 30 40 50M

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVII/131/2020  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 7 kwietnia 2020 r.

### **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 2020 r., poz. 293) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XVII/131/2020  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 7 kwietnia 2020 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) 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 rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowę dróg.

**§ 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. 2019 poz. 869 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR XVII/131/2020**  
**RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 7 kwietnia 2020 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jankowy, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293)

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 Jankowy zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej i usługowej na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Jankowy (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 Jankowy 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 2020 r., poz. 293), 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 2020r., poz. 282). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Jankowy posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. Teren opracowania, zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej.

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 przewidzianej do rozbudowy oraz możliwość realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. 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 stanowiska archeologiczne i granice strefy OW obserwacji archeologicznej. Plan ustala obowiązek postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przeprowadzenia nadzoru archeologicznego w strefie obserwacji archeologicznej nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi.

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 - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 100 – 140 zł m<sup>2</sup>.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych i gminy Baranów.

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 lub poprzez rozbudowę sieci. 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 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 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 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 1 850 000 zł (budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej) oraz wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 120 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 360 000 zł.