

Projekt

z dnia 6 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 14 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów Nr XVI/118/2020 z dnia 21 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Baranów Nr LVII/299/2018 z dnia 8 maja 2018 roku ze zmianami.

Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Słupia pod Kępem.

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

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰,
- 2) **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, stacji transformatorowych, złącz kablowych 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,
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdu, parkingi,
- 4) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
- 5) **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,

- 6) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 7) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 8) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi,
- 9) **zabudowa rzemiosła i drobnej wytwórczości** - działalność gospodarcza zatrudniająca nie więcej niż 50 pracowników w miejscu jej lokalizacji.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowym wraz z numerem ,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) strefa B ochrony konserwatorskiej,
- 6) zabytek ujęty w ewidencji zabytków.

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 z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,
- 3) teren sportu i rekreacji - o symbolu **US**,
- 4) elektroenergetyka – o symbolu **E**,
- 5) teren drogi publicznej – o symbolu **KDD**.

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

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Słupia pod Kępem. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych.

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

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

2. Ewidencja zabytków: dom zarządcy folwarku - ul. Szeroka 3 (d.115) - Nr KW 40914 – działka nr 1247/12 obręb Słupia pod Kępem. Ochroną konserwatorską zgodnie z obowiązującymi przepisami objęty został budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków o istotnych lokalnych walorach historycznych i kulturowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem KDD obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące realizacji obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

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

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2 .

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą:

- 1) podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej,
- 2) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

1. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 i ciśnieniu powyżej 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 strefę należy dostosować do obowiązujących przepisów.

2. Sieć elektroenergetyczna 15 kV ze strefą techniczną (pasem technologicznym) wynoszącą 20,0 m (10,0m 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. Istnieje możliwość zmiany szerokości strefy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U, MN/U, US 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 w oparciu o obowiązujące przepisy 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 m² 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 zaopatrzonych 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. 2021 poz. 741) w wysokości 15%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej,
 - b) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200m²,
 - c) zabudowa rzemiosła, drobnej wytwórczość,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy jedno, 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. łupek, strzecha. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski.
 - g) w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej,
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Dla terenu o symbolu **1-5 P/U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu o symbolu 1-2 P/U:
- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, logistyka,
 - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Przeznaczenie terenu o symbolu 3-5 P/U:
- a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – dla terenu o symbolu 1,3,4,5 P/U maksymalnie 20,0 m,
 - c) wysokość zabudowy – dla terenu o symbolu 2P/U maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 18,0m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75 % powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywności zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 4) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

3. Dla terenu o symbolu **E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki,
 - b) wysokość zabudowy - do 6,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 85% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

4. Dla terenu o symbolu **US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty kultury, sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym, służące zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych,
 - 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 10,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni terenu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,02, maksymalny 0,60
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 4) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 5695 P albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

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

- 1) Przeznaczenie terenu - drogi publicznej kładki dojazdowej (narożne ścięcie drogi). 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.

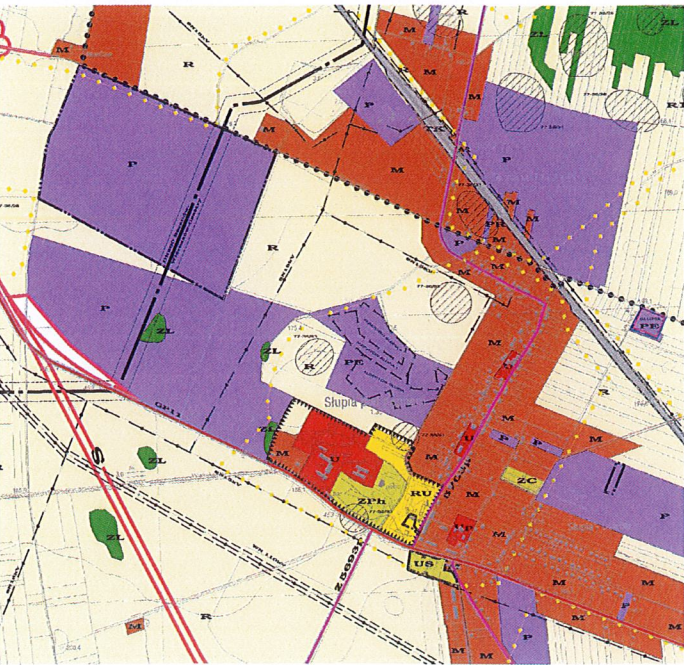
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

----- granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnia 14 września 2021 r.

OZNACZENIA

	granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linie zabudowy nieprzekraczalna
P/U	tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej
KDD	teren drogi publicznej
	sieć gazociągowa ze strefą kontrolowaną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem

Załącznik NR 1 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2021 r.

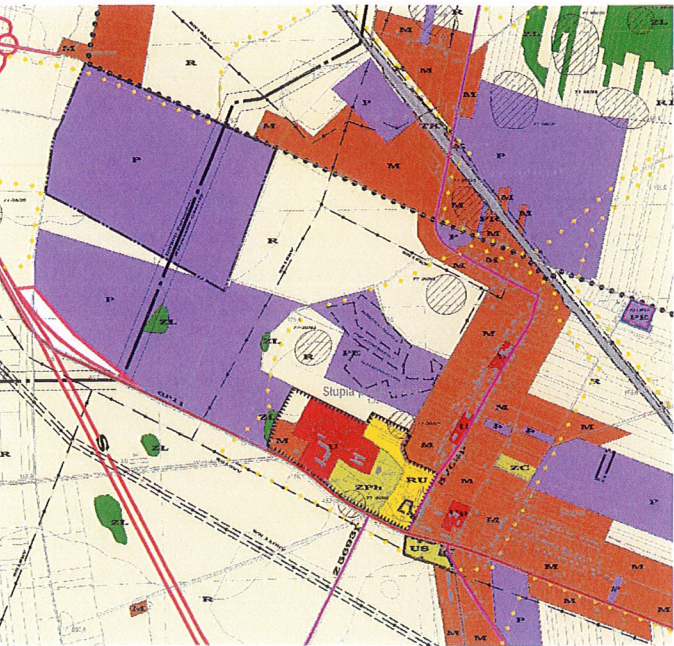
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M
Id: DF7EC3D4-6DBD-459D-8516-4FEC590C8D2D. Projekt



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

--- granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnia 14 września 2021 r.

OZNACZENIA

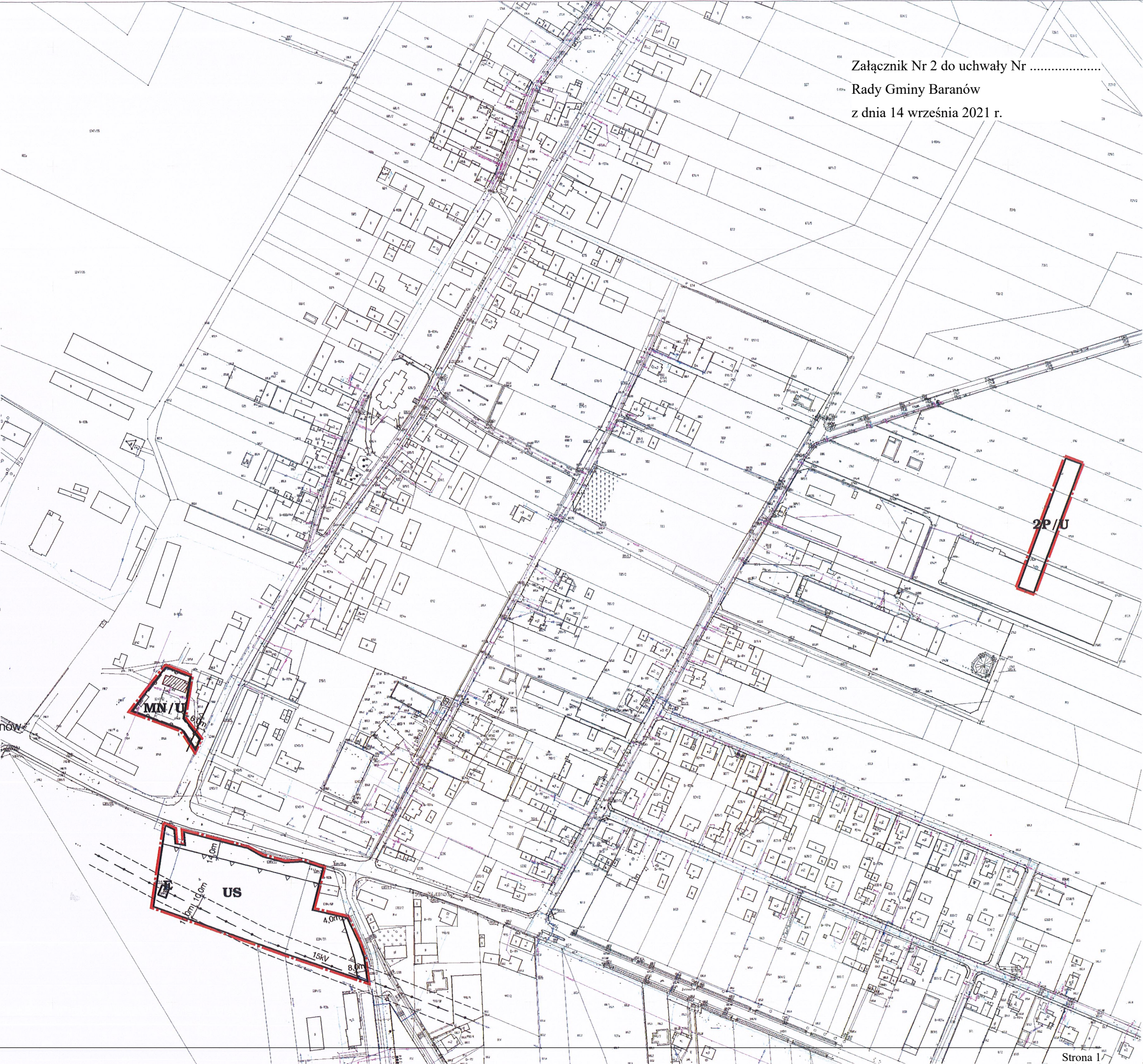
- granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalna
- MN / U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- P / U** tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- US** teren sportu i rekreacji
- E** elektroenergetyka
- 15kV sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną
- zabytek ujęty w ewidencji zabytków
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- strefa obserwacji archeologicznej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem

ZAŁĄCZNIK NR 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Baranów z dnia 2021 r.

RYSEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Baranów

z dnia 14 września 2021 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz drogi publiczne (narożne ścieżki drogi).

§ 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. 2021 poz. 305 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie Gminy na dany rok.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BARANÓW

z dnia 14 września 2021 roku

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słupia pod Kępem, sporządzone jest na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami):

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

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

Zmiana planu miejscowego miejscowości Słupia pod Kępem zakłada powstanie zabudowy produkcyjnej i usługowej na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów. Zmianie podlega niewielki teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz teren usług sportu i rekreacji.

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 741), 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 2021r., poz. 710). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Słupia pod Kępem posiada historycznie ukształtowana strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej. Wprowadzono ograniczenia związane z wysokością zabudowy.

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

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, a także możliwość budowy ujęcia wód podziemnych i szczelnych zbiorników oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan 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 ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz strefę B ochrony konserwatorskiej i strefę obserwacji archeologicznej. Plan ustala nakazy, ograniczenia dla wyznaczonej strefy.

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

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodnie w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej poprzez ewentualną rozbudowę sieci. Sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa przemysłowego o wartości gruntu szacowanej na 100 – 140 zł m².

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. Plan wprowadza realizację inwestycji w zakresie kultury, sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców wsi.

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

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

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

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

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Plan może generować wydatki w kwocie 280 000 zł oraz wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 480 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 620 000 zł.