Projekt

z dnia 20 stycznia 2022 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY BARANÓW

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów Nr XVI/119/2020 z dnia 21 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec.

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

3. Integralne części uchwały obejmują:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,

2) załącznik nr 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

4) 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,

5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) **dach spadzisty –** dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0,

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 1,2 m, 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 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, 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 –** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,

7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej tj. PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836: 2015,

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,

4) linia zabudowy nieprzekraczalna,

5) linia zabudowy obowiązująca,

6) strefa OW obserwacji archeologicznej,

7) strefa ochrony sanitarnej,

8) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,

3) tereny zabudowy zagrodowej – o symbolu **RM**,

4) teren zabudowy usługowej – o symbolu **U**,

5) teren zabudowy usługowej – wielkopowierzchniowe obiekty handlowe - o symbolu **UC**

6) tereny zabudowy usługowej- celu publicznego – o symbolu **Up**,

7) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,

8) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców - o symbolu **PE**,

9) tereny sportu i rekreacji – o symbolu **US**,

10) tereny zieleni parkowej – o symbolu **ZP**,

11) cmentarz – o symbolu **ZC**,

12) tereny rolnicze – o symbolu **R**,

13) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – o symbolu **RU**,

14) tereny rolnicze do zalesienia - o symbolu **RL**,

15) tereny lasów - o symbolu **ZL**,

16) teren wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,

17) tereny parkingów - o symbolu **KS**,

18) teren drogi publicznej klasy głównej - o symbolu **KDG**

19) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - o symbolu **KDZ**

20) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – o symbolu **KDD**,

21) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW,**

22) teren drogi rowerowej - o symbolu **KDR,**

23) teren infrastruktury technicznej – energetyka- o symbolu **E**

§ 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 i określono w ustaleniach szczegółowych.

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

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

4. Na terenach przewidzianych do zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z warunkami określonymi w § 11 uchwały , mikroinstalacji, parkingów, obiektów małej architektury.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów budowlanych przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ochronie prawnej podlega Pałac w Mroczeniu wpisany do rejestru zabytków – decyzja Nr KL.885/16/61 z dnia 27.12.1961 r.

2. Ochronie prawnej podlegają obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków wykazane w poniższej tabeli.

Lp.	Miejscowość	Ulica	Obiekt	Rodzaj budowy	Nr działki	Nr KW
1.	Łęka Mroczeńska	55A	szkoła podstawowa	mur.	230	44921

2.	Łęka Mroczeńska	2	dawna szkoła	mur.	295/2	-
3.	Łęka Mroczeńska	2	dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny	mur.	295/2	-
4.	Łęka Mroczeńska	74	budynek mieszkalny	mur.	372, 373	33938
5.	Łęka Mroczeńska	103	budynek mieszkalny (ruina)	drew.	564/1	brak karty
6.	Mroczeń	64	stacja kolejowa: a) budynek dworca PKP, ob. mieszkalny	mur.	744/5	54518
7.	Mroczeń	64	b) szalety	mur.	744/3	54518
8.	Mroczeń	64	c) budynek gospodarczy	mur.	744/3	54518
9.	Mroczeń	-	d) wiadukt kolejowy	mur.	64, 154	55723
10.	Mroczeń	140	zespół pałacowo-parkowo-folwarczny: a) pałac	mur.	668/2	33938
11.	Mroczeń	140	b) kurnik (przebudowany na zaplecze sali gimnastycznej)	mur.	668/2	33938 brak karty
12.	Mroczeń	140	c) park pałacowy	mur.	668/2	33938
13.	Mroczeń	-	d) resztki bramy na dziedzińcu	mur.	668/2	33938 brak karty
14.	Mroczeń	194	e) gorzelnia	mur.	668/2	33938
15.	Mroczeń	153	f) budynek mieszkalny (b. oficyna pałacowa)	mur.	668/1	53996 52114 52113 52329 52328
16.	Mroczeń	154 i 187	g) stodoła, ob. dom i bud.	mur.	671	3116
17.	Mroczeń	189	h) stodoła	mur.	665	KZE1E/0 0016070/ 8
18.	Mroczeń	191	i) ujeżdżalnia, ob. domy	mur.	664	1997
19.	Mroczeń	86	dawna szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny	mur.	695/8 695/4	25159
20.	Mroczeń	95	szkoła, ob. przedszkole	mur.	267/3	-
21.	Mroczeń	67 (d.62)	budynek mieszkalny (rozebrany)	szach	798/1	16339
22.	Mroczeń	81	budynek mieszkalny	szach	788/6	KZE1E/0 0011820/ 6
23.	Mroczeń	92	budynek mieszkalny (rozebrany)	drew.		
24.	Mroczeń	117	budynek mieszkalny	drew.	198	-
25.	Mroczeń	141	budynek mieszkalny (rozebrany)	mur.	705/7	49181
26.	Mroczeń	39 40	dom mieszkalny – adm. przy dawnym młynie (przebudowany)	mur.	700	8241
27.	Mroczeń – Borówno	47	budynek mieszkalny	mur.	24/1	8050
28.	Mroczeń – Borówno	48	budynek mieszkalny	mur.	4	5554
29.	Mroczeń – Katarzynka	32, 33, 35, 36	Zespół folwarczny, ob. rozparcelowany	mur.	567 570 571 572	3775 2240 1836 24463
30.	Nowy Mroczeń	3	dom (przebudowany)	mur.	337/5	15 brak karty
31.	Nowy Mroczeń	5	dom z owczarnią	mur.		-
32.	Nowy Mroczeń	7	rozebrany	mur.	328/5	53798 brak karty
33.	Nowy Mroczeń	22	budynek mieszkalny (dawna szkoła ewangelicka)	mur.	307/1	1060
34.	Nowy Mroczeń	27	budynek mieszkalny (rozebrany)		558	brak karty
35.	Nowy Mroczeń	-	cmentarz parafialny	-	375	-
36.	Feliksów	9-10	Zespół folwarczny	Mur.	870 869	8479, 8480
37.	Joanka	81	budynek mieszkalny (przebudowany)	mur.	135/1	26008 brak karty
38.	Żurawiniec	7,8,9	zespół dworsko-folwarczny		113 114 116	
39.	Żurawiniec	36	szkoła, ob. dom mieszkalny	mur.	46/4	52982
40.	Żurawiniec Folwark	10	zespół dworsko-folwarczny dwór	mur.	111/5	33998
41.	Justynka	6	Zespół folwarczny	mur.	21, 22	3685 7629

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

4. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach dróg publicznych obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 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 90^0 z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30^0 lub równolegle 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 m².

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. Gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 500 relacji Odolanów-Komorzno (Szopienice) rok budowy 1974 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 500 relacji Odolanów-Komorzno (Tworóg) rok budowy 1979 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 150 odboczka Baranów rok budowy 1993 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 200 Baranów-Wieruszów-Czastry o maksymalnym ciśnieniu roboczym 1,6 MPa ze strefami kontrolowanymi oznaczonymi na rysunku planu, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku budowy, wymiany lub modernizacji sieci gazociągowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów.

2. Linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV ze strefą techniczną wynoszącą 14,0 m (7,0m od osi sieci) oraz wysokich napiec 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą 20,0 m (10,0m od osi sieci). Sytuowanie obiektów budowlanych, składowisk wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych w strefie technicznej i w pobliżu linii nastąpi w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci i zmianę przebiegu sieci. W przypadku skablowania doziemnego linii napowietrznej strefy techniczne nie obowiązują.

3. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50,0m, której granice oznaczono na rysunku planu, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

1. Dla planowanej zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrebnych.

2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w rozumieniu przepisów oraz urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

4. Dopuszcza się modernizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym oznaczonych na rysunku planu.

5. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego lub w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

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

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozprowadzeniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, rowów melioracyjnych po uzyskaniu stosownych pozwoleń.

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

9. 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.

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

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

12. 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.

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

14. 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 350,0 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzanej działalności gospodarczej na terenie opracowania.

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

16. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przy wyznaczaniu ilości miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 4% ogółu zaprojektowanych miejsc parkingowych i minimum 1 miejsce. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

§ 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 ze zmianami) 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,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dla budynków budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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^2,

g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 50^0, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50^0,

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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,

j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. 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 z przeznaczeniem na usługi, rzemiosło, drobną wytwórczość, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 450 m^2,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, budowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie ustaleniami planu,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dla budynków budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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^2,

g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 50^0., przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50^0. W przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego, przebudowywanego, nadbudowywanego,

h) dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym, blachy łączonej na rąbek stojący, 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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,

j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

1) 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,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 45^0, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50^0. W przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego, przebudowywanego, nadbudowywanego,

h) pokrycia dachowe: 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,

3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej**.**

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

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45^0,

h) pokrycia dachowe: 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, blachy łączonej na rąbek stojący, 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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

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

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa dla realizacji celu publicznego, w tym oświata, kultura, administracja, bezpieczeństwo, sport i rekreacja,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45^0,

h) pokrycia dachowe: 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, blachy łączonej na rąbek stojący 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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,

j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Dla terenu o symbolu **UC** ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa dla realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45^0,

h) pokrycia dachowe: 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, blachy łączonej na rąbek stojący 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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

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

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,

b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 450 m^2,

c) zabudowa rzemiosła, drobnej wytwórczość,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 20,0 m,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75 % powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,10,

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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

8. Dla terenu o symbolu **PE** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja surowców wraz z obiektami i urządzeniami dla potrzeb prowadzonej działalności,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,

3) Obsługa komunikacyjna: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

9. Dla terenu o symbolu **RU** ustala się:

1) Przeznaczenie: obiekty i urządzenia dla obsługi produkcji rolniczej, ogrodniczej, hodowlanej (do 40 DJP), przetwórstwa rolno-spożywczego, składy, magazyny związane z działalnością rolniczą, hodowlaną, ogrodniczą,

2) zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 45^0, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50^0,

h) pokrycia dachowe: 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, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,

j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej**.**

10. Dla terenu o symbolu **ZP** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zespół pałacowo parkowy objęty ochrona konserwatorską ,

b) zabudowa usługowa,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

a) wysokość zabudowy – maksymalnie 16,5 m,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,60,

e) geometria dachu – dla nowej zabudowy obowiązuje dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0, pokrycie dachu dachówka lub materiał ją imitujący, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. W przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego, przebudowywanego, nadbudowywanego,

f) dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

2) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

11. Dla terenu o symbolu **ZC** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: cmentarz wraz kaplicą cmentarną , kolumbarium,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni terenu,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,60,

e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

4) W zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

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

1) Przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sporu i rekreacji,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) linia zabudowy – 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.

13. Dla terenu o symbolu **R**

1) Przeznaczenie terenu: grunty rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej wchodzącej w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP, dopuszcza się budowę stawów, zbiorników retencyjnych, obiektów i urządzeń melioracji wodnej.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,

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) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

g) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 45^0, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50^0,

h) pokrycia dachowe: 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.

3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

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

14. Dla terenu o symbolu **1R**

1) Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy oraz dopuszczeniem budowy stawów, zbiorników retencyjnych, obiektów i urządzeń melioracji wodnej, urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z §11 uchwały.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,40,

f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

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

14. Dla terenu o symbolu **RL** ustala się przeznaczenie: grunty rolne przeznaczone do zalesienia.

15. Dla terenu o symbolu **ZL** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: las (uprawy leśne), dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z gospodarką leśną, lokalizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15 % powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,80,

f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

g) osługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie reazalizacji bezpośrednich zjazdów drogi.

16. Dla terenu o symbolu **WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe płynące wraz z towarzyszącymi terenami zielonymi.

17. Dla terenu o symbolu **KS** ustala się przeznaczenie: parking terenowy. Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

18. Dla terenu o symbolu **KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klady dojazdowej o szerokości od 4,0m do 14,0m. 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.

19. Dla terenu o symbolu **KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klady zbiorczej o szerokości od 8,0m do 16,0m . 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.

20. Dla terenu o symbolu **KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klady głównej o szerokości od 14,0m do 22,0m . 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.

21. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej. 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.

22. Dla terenu o symbolu **KDR** ustala się przeznaczenie: teren drogi pieszej, pieszo - rowerowej.

23. 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) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 6,5 m,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 85 % powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,40,

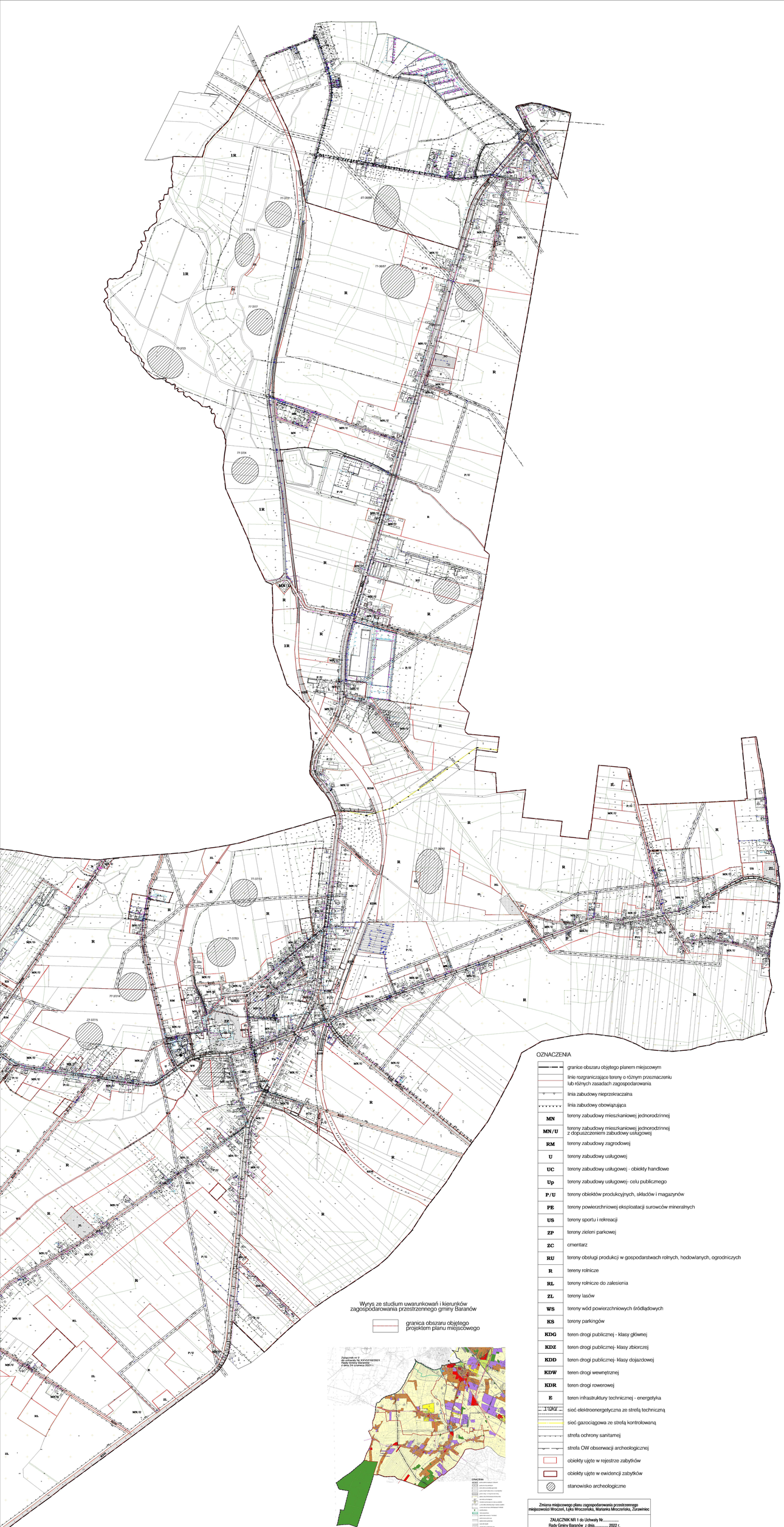
f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

g) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

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.


OZNACZENIA
granice obszaru objętego planem miejscowym
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
linia zabudowy nieprzekraczalna
linia zabudowy obowiązująca
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
RM tereny zabudowy zagrodowej
U tereny zabudowy usługowej
UC tereny zabudowy usługowej - obiekty handlowe
Up tereny zabudowy usługowej- celu publicznego
P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
PE tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
US tereny sportu i rekreacji
ZP tereny zieleni parkowej
ZC cmentarz
RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
R tereny rolnicze
RL tereny rolnicze do zalesienia
ZL tereny lasów
WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KS tereny parkingów
KDG teren drogi publicznej - klasy głównej
KDZ teren drogi publicznej- klasy zbiorczej
KDD teren drogi publicznej- klasy dojazdowej
KDW teren drogi wewnętrznej
KDR teren drogi rowerowej
E teren infrastruktury technicznej - energetyka
110kV sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną
sieć gazociągowa ze strefą kontrolowaną
strefa ochrony sanitarnej
strefa OW obserwacji archeologicznej
obiekty ujęte w rejestrze zabytków
obiekty ujęte w ewidencji zabytków
stanowisko archeologiczne
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów
granica obszaru objętego projektem planu miejscowego
Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXV/216/2021 Rady Gminy Baranów z dnia 24 czerwca 2021 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Lejki Mroczeńskie, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec
ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia..... 2022 r.
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....Rady Gminy Baranów

z dnia 27 stycznia 2022 r.

Rady Gminy Baranów
z dnia 27 stycznia 2022 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 ze zmianami) Rada Gminy Baranów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Baranów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
1	29.10.2021	Wnioskujący	dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 42 budynków wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 10 budynków jednorodzinnych z zabudowie bliźniaczej, 10 budynków jednorodzinnych, budowie pawilonów handlowo-usługowych, budowie zespołu budynków garażowo-gospodarczych, budowie budynków gastronomicznych w tym małej gastronomi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną boiskiem sportowym, placem zabaw, wewnętrznymi drogami dojazdowymi, placami, parkingami, przyłączami (media) oraz zjazdem publicznym z wewnętrznej drogi gminnej. Rozmieszczenie zgodnie z załącznikiem graficznym. 1. Zespół 5 budynków mieszkalnych bliźniaczych -jeden budynek wolnostojący składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych.	dz. nr 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 16, 17, 11, 13, 9/2, 10 obręb Mroczeń	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U, teren zabudowy usługowej – o symbolu U,		W zakresie budynków wielorodzinnych oraz budynków mieszkaniowych na działkach nr 11, 13 obręb Mroczeń (jako niespójne z zapisami Studium gminy Baranów)	

			2. Zespół budynków wielorodzinnych - jeden budynek wielorodzinny wolnostojący będzie posiadał 12 lokali mieszkalnych. 3. Zespół budynków garażowo-gospodarczych w zabudowie szeregowej 4. Pawilon handlowo-usługowy usytuowany ścianą szczytową w granicy działek nr ewid. 14/15 i 14/14, 11, 13 jako budynek wielobranżowy (spożywczy, chemiczny, agd itp. z usługami salon fryzjerski, kosmetyczny, gabinet stomatologiczny i lekarski). 5. Boisko sportowe wielofunkcyjne, plac zabaw dla dzieci. 6. Budynek gastronomiczny w tym mała gastronomia. Powierzchnia zabudowy: 1 -204m2 x 10 sztuk, 2 -275m2 x 42 sztuk, 3 - 23,4m2 x 50 sztuk-1248m2. Przybliżone gabaryty poszczególnych budynków/budynku: 1. 1.17m x 12m, 2. 16,5m x 16,5m, 3. 3,5m x 6,5m - jeden boks gospodarczy, 4. 48m x 26m- 5. wymiary boiska sportowego „Orlik". Wysokość poszczególnych budynków/budynku: 1. budynek niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym mieszkalnym, wysokość w okapie 4,7m, wysokość w kalenicy 8,6m n.p.t. - 2. budynek podpiwniczony (garaż wielostanowiskowy), o trzech kondygnacjach naziemnych (parter, I piętro. II piętro), wysokość w okapie 10,6m, wysokość w kalenicy 14,Sm n.p.t. 3. Budynek niepodpiwniczony, parterowy w zabudowie szeregowej, wysokość w okapie 3,4m, wysokość w kalenicy 3,9m n.p.t. 4. Budynek niepodpiwniczony, parterowy, wysokość w okapie 7,Sm, wysokość w kalenicy 9,8m n.p.t. Rodzaj dachu poszczególnych budynków/budynku: 1. dach dwuspadowy lub wielospadowy, spadek od 15°do 30°, 2. dach				

			wielospadowy, spadek od 20°do 27°, 3. dach jednospadowy, spadek od 4°do 60, 4. dwuspadowy lub wielospadowy, spadek od 4°do 10°, 5. - , 6. Dach wielospadowy płaski od 2,5 stopnia do 25 stopni. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków/budynku: 1. 17m, 2. 16,Sm, 3. 3,5 - dla jednego boksu gospodarczego, 4. 48m, 5. -, 6. 45m. W przypadku obiektów handlowych - powierzchnia sprzedaży: obiekt nr 4 - budynek handlowo-usługowy - pow. sprzedaży 950m2. Planowana stacja przepompowni ścieków sanitarnych do istniejącego kolektora wiejskiej kanalizacji sanitarnej, istniejący zbiornik na ścieki kanalizacji deszczowej z pow. dachów i utwardzonych ciągów komunikacji (dróg wewnętrznych dojazdowych, parkingów, placów) wyposażonych w separator ropopochodny zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, zasieki na posegregowane śmieci.					
2	28.10.2021	Wnioskujący	Zgodnie z art. 18 ust.1 wnoszę następujące uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego miejscowości Mroczeń, Joanka, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec: 1. Wnoszę o zmianę projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowości Marianka Mroczeńska dotyczące działek o nr ewidencyjnych: 22, 25, 29, 35/2, 36/ 1, 41/2, 44/2, 45/2, 46, 47/2, 47/3, 47/4, 4717 , 48/2, 4912, 5012 , 53 zgodnie z załącznikiem graficznym. Teren na załączonej mapce oznaczony kolorem niebieskim proszę o zmianę na WZ. Teren zaznaczony kolorem pomarańczowym proszę o zmianę na P/U.	dz. nr 22, 25, 29, 35/2, 36/ 1, 41/2, 44/2, 45/2, 46, 47/2, 47/3, 47/4, 4717 , 48/2, 4912, 5012 , 53 obręb Marianka Mroczeńska	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U, tereny zabudowy zagrodowej – o symbolu RM, tereny obiektów produkcyjnych, składów , magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu P/U		uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany terenów zaznaczonych kolorem pomarańczowym na P/U (grunty ochronione III klasy bonitacyjnej)	
3	12.10.2021	Wnioskujący	Przeznaczenie na tereny mieszkaniowe	dz. nr 542, 640/2 obręb	tereny rolnicze – o symbolu R		Uwaga nieuwzględniona	

				Mroczeń			(brak spójności ze Studium gminy Baranów)	
4	29.10.2021	Wnioskujący	Większość działek zlokalizowanych w Łęce Mroczeńskiej przy drodze gminnej (dz. nr 483) są przeznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako symbol MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Moja działka nr 504, która znajduje się w ciągu komunikacyjnym drogi gminnej (dz. nr 483) jest pozbawiona możliwości zabudowy (oznaczona w projekcie jako R - tereny rolnicze). Moim zdaniem jest to krzywdzące w stosunku do mojej osoby. Jakie są przeciwwskazania aby nie ująć mojej działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeżeli znajduje się ona w tym samym ciągu komunikacyjnym co inne działki oznaczone w projekcie planu jako MN/U. Proszę o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.	dz. nr 504 Łęka Mroczeńska	tereny rolnicze – o symbolu R		Uwaga nieuwzględniona (brak spójności ze Studium gminy Baranów), strefa ochronna od wiatraków	
5	29.10.2021	Wnioskujący	Większość działek zlokalizowanych w Mroczeniu przy drodze gminnej (dz. nr 398) są przeznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako symbol MN i MN/U -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Jedynie moja działka nr 384, która zajmuje większą część północnej strony drogi gminnej jest pozbawiona możliwości zabudowy (oznaczona w projekcie jako R - tereny rolnicze). Moim zdaniem jest to krzywdzące w stosunku do mojej osoby. Stąd pytanie: Dlaczego tylko moja działka jest pominięta w projekcie planu	dz. nr 384 Łęka Mroczeńska	tereny rolnicze – o symbolu R		Uwaga nieuwzględniona (brak spójności ze Studium gminy Baranów)	

			miejscowego? Rozumiem, iż działki zabudowane muszą być uwzględnione w planie miejscowym. Ale dlaczego inne działki, które na dzień dzisiejszy są niezabudowane mają przeznaczenie MN i MN/U? Proszę o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Nadmienię, że nie zależy mi na zmianie przeznaczenia całej dz. nr 384 tylko jej części. Co obrazuję na załączniku graficznym.					
6	10.01.2022	Wnioskujący	Wniosek o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu dla obszaru o oznaczeniu MN/U: - możliwość sytuowania na terenach działek nr 14/2, 14/9, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 16 i 17 obręb 0006 Mroczeń budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, - wprowadzenie możliwości zastosowania dla dachów spadzistych pokrycia z blachy na rąbek stojący, - wprowadzenia na terenach działek nr 14/2, 14/9, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 16 i 17 obręb 0006 Mroczeń możliwości zastosowania dachów płaskich na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych	działki nr 14/2, 14/9, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 16 i 17 obręb Mroczeń	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U		uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenie możliwości zastosowania dachów płaskich na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych	
7	10.01.2022	Wnioskujący	Zgodnie z wydanym obwieszczeniem z dnia 30 listopada 2021r. zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany w wymaganej szerokości pasa ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia z 70m na 50 m (po 25m od osi gazociągu) na dz. nr 11 i 13 obręb 0006 Mroczeń, zgodnie z uzyskanym uzgodnieniem z PSG sp z o.o. W załączeniu pismo od PSG sp z o.o. Oddział Zakład gazowniczy w Poznaniu, Dział Zarządzania Majątkiem Sieciowym,	działki nr 11 i 13 obręb Mroczeń	tereny zabudowy usługowej – o symbolu U		uwaga nieuwzględniona	Zabudowa usługowa nie wyklucza realizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, dom opieki, budynki zamieszkania zbiorowego) dla których strefa

			Sekcja Zarządzania Majątkiem Sieciowym w Kaliszu, ul. Majkowska 9, 62-800 Kalisz (Znak sprawy PSGPO.ZMSZ.763.2.61.19). ws uzgodnienia lokalizacji planowanych obiektów z dnia 05 września 2019 r.					kontrolowana wynosi 70,0m
8	28.12.2021	Wnioskujący	Przeznaczenie działki nr 283 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U	działka nr 283 obręb Mroczeń	tereny rolnicze – o symbolu R		uwaga nieuwzględniona	brak zgodności ze Studium
9	20.12.2021	Wnioskujący	Przeznaczenie działek nr 779, 243, 244 obręb Mroczeń na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U	działki nr 779, 243, 244 obręb Mroczeń	tereny rolnicze – o symbolu R		uwaga nieuwzględniona	brak zgodności ze Studium
10	14.01.2022	Wnioskujący	Jako właściciel działki o numerze ew. 662 obręb 0006 Mroczeń na której zlokalizowana jest zabudowa oraz prowadzona działalność gospodarcza o charakterze usługowo - produkcyjnym, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia działki 662 z oznaczenia MN/U na P/U oraz wciągnięcia obszaru działki sąsiedniej o nr ew. 652 w obszar z oznaczeniem P/U. Działka 662 jest moją własnością i stanowi siedzibę prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej w branży meblowej. Planuję poszerzyć skalę i zakres prowadzonej działalności z uwzględnieniem działki sąsiedniej o numerze 652.	działka nr 662, 652 obręb Mroczeń	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U		uwaga nieuwzględniona	Brak spójności ze Studium

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Baranów

z dnia 27 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) 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.

§ 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 (tj. 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Baranów
z dnia 27 stycznia 2022 r.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR …….

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 27 stycznia 2022 r.

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec sporządzone 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:

Opracowanie planu miejscowego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec 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 (sieci dróg) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi 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 art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., 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 2020r., poz. 282). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wsie posiadają historycznie ukształtowana 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 ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz granice strefy OW obserwacji archeologicznej. Plan ustala obowiązek postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

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 dogodne 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^2.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych i podmiotów publicznych.

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 indywidualnych ujęć wód podziemnych w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.

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 880 000 zł. Do dochodów można zaliczyć wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 80 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 460 000 zł.