

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2022, poz. 559), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XVI/117/2020 z dnia 21 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów, 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 I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów.

- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 4) załącznik nr 4 - 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 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) **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) **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,
- 5) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
- 6) **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,
- 7) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 8) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 9) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

§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) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) linia zabudowy obowiązująca,
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej,
- 7) strefa OW obserwacji archeologicznej,
- 8) stanowiska archeologiczne,
- 9) strefa ochrony sanitarnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – o symbolu **RM**,
- 3) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,
- 5) tereny sportu i rekreacji - o symbolu **US**,
- 6) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji – o symbolu **ZP/US2**,
- 7) tereny ogrodów działkowych – o symbolu **ZD**,
- 8) tereny rolnicze – o symbolu **R**,
- 9) rowy melioracyjne – o symbolu **WS**,
- 10) teren drogi publicznej – o symbolu **KDD**.
- 11) teren drogi publicznej – o symbolu **KDL**,

12) teren drogi publicznej – o symbolu **KDZ**,

13) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW**.

§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 Baranów 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).

§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. Strefa B ochrony konserwatorskiej, 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.
2. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasięg stanowiska archeologicznego oznaczono na rysunku planu. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem KDD, KDL, KDZ, US, ZP/US2 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 600 m^2 .
3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

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

1. Sieć elektroenergetyczna 15 kV i 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiedni 12,0 m (6,0m od osi sieci 15kV) i 34,0m (17,0m od osi sieci 110kV) w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. 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. 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 retencją wód, spowolnieniem ich spływu, naturalnym oczyszczaniem przed odprowadzeniem do odbiornika, oraz możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do

zbiorników retencyjnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej winno być zgodne z obowiązującymi przepisami.

7. W zakresie zaopatrzenie 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie 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 300,0 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. 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. 2022 poz. 503 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział III

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,
 - b) zabudowa z przeznaczeniem na usługi w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - 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) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,,
 - g) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej, budynki inwentarskie dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,02, maksymalna 0,80,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,,
 - g) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Dla terenu o symbolu **1U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 7,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,90,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi publicznej KDZ.

4. Dla terenu o symbolu **2U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - 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) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
 - g) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej KDD.

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

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, logistyka,
- b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1000 m²
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 20,0 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,
- g) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dostęp do drogi krajowej nr 11 nastąpi wyłącznie z istniejącego włączenia dróg gminnych nr 852534 oraz nr 852578.

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

1) Przeznaczenie terenu:

- a) obiekty sportu i rekreacji wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
- b) zieleń parkowa z przeznaczeniem na cele wypoczynkowe, parki linowe,
- c) zbiorniki wodne rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą związaną z ich funkcjonowaniem,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty małej architektury

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

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,35
- e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Dla terenu o symbolu **ZP/US2** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) obiekty sportu i rekreacji wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
- b) zieleń parkowa z przeznaczeniem na cele wypoczynkowe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty małej architektury

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

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,35
- e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 5,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,02, maksymalny 0,25
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Dla terenu o symbolu **R** ustala się przeznaczenie – tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

10. Dla terenu o symbolu **WS** ustala się przeznaczenie: rowy melioracyjne wraz z towarzyszącymi terenami zielonymi.

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

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0m do 30,0m. 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.

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

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających do 25,0m. 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.

13. Dla terenu o symbolu **KDZ** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających do 30,0m. 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.

14. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających do 8,0m. 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.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

- §15.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 2020 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 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 Baranów zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej z usługami, produkcyjnej i usługowej na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów oraz realizacji drogi gminnej łączącej drogę powiatową nr 5704P z drogą krajową nr 11. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

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 2022r., poz. 503), 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 2022r., poz. 840). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Baranów posiada historycznie ukształtowaną 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 strefę B ochrony konserwatorskiej i strefę obserwacji archeologicznej. Plan ustala nakazy, ograniczenia dla poszczególnych stref.

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni;
Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodnie w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa 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.

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 240 000 oraz wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 280 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 360 000 zł.