

UCHWAŁA NR XXVI/142/2016 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 15 lipca 2016 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi soleckiej Baranów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016, poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr VII/45/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Rada Gminy Baranów uchwała co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

- §1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów.
- 2 Granice obszaru objętego planem obejmujące działki nr 1071/1, 1076/3, 1077/1, 1078/1, 1074, 1075; 1078/2, 1078/3, 1078/4, 1078/5, 1078/6, 1078/7, 1078/8 obręb Baranów 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 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej lub terenu opracowania planu miejscowego,

- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, boisk sportowych, placów zabaw, parkingów wraz z oświetleniem oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 4) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
 - 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany, pergole, wiaty oraz oświetlenia zewnętrznego,
 - 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych.
- §2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej - o symbolu **U**,
- 2) teren ciągu pieszo rowerowego – o symbolu **KP**,
- 3) teren dróg publicznych – o symbolu **KD-D**.

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

- 1 Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską.
- 2 Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
- 3 Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.
- 4 Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło poprzez dalszy rozwój zabudowy usługowej i rekreacyjnej związanej z funkcjonowaniem oświaty oraz zachowanie istniejących dojazdów i dojazdów do terenu objętego planem.

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

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych.
2. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

Strefa ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska w strefie zmierza do zachowania elementów historycznego układu przestrzennego wsi Baranów oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej. Obowiązuje zastosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika) z dopuszczeniem płyt elewacyjnych oraz blach elewacyjnych stylizowanych w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów elewacyjnych. Kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: szary, czarny, brązowy, czerwony. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z

robotami ziemnymi. W przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do badań archeologicznych.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§9. 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 określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Brak przedmiotu ustaleń.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Brak przedmiotu ustaleń.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kV z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
3. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć hydrantową na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub w podziemny zbiornik przeciwpożarowy.
4. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Baranowie.
5. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi.
6. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu.

7. Elektroenergetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej zostanie określony na etapie prac projektowych.
8. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej dla sieci szerokopasmowych.
9. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.
11. Rozwój sieci szerokopasmowych – dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń dla rozwoju sieci na warunkach określonych w planie i przepisach szczególnych.
12. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych: ulicy Orlika i Sportowej, poprzez planowane zjazdy indywidualne i publiczne.
13. Obowiązuje wyznaczenie minimum 40 miejsc parkingowych. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych parkowania przyulicznego przy ulicy Sportowej i Orlika.
14. Parkingi należy zrealizować jako terenowe .
15. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Brak przedmiotu ustaleń.

§14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zmianami) w wysokości 1%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

1. U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa dla celów oświaty, nauki i kultury wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i socjalnym,
 - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i socjalnym
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m, dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 18,0m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki lub terenu opracowania planu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu opracowania planu,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,40,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.,
- 4) Maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, tablicy reklamowej – 6,0m,
- 5) Maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej , szyldu - 6,0 m².

2. KP

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m.
- 2) Obowiązuje zakaz zabudowy terenu, umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z dopuszczeniem realizacji urządzeń technicznych i zieleni oraz oświetlenia o wysokości do 8,0m.

3. KD-D

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa.
- 2) Obowiązuje zakaz zabudowy terenu, umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z dopuszczeniem realizacji urządzeń technicznych i zieleni oraz oświetlenia o wysokości do 12,0m.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

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



PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
K. Lipska
Krystyna Lipska