

Projekt

z dnia 26 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 7 lutego 2018 r.

**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 (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XL/213/2017 z dnia 05 kwietnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Baranów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów, uchwalonego uchwałą Nr XIV/91/99 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 1999r., zmienionego uchwałami nr XV/101/2008 Rady Gminy Baranów z dnia 26.06.2008 r., nr XIX/132/2008 Rady Gminy Baranów z dnia 12.12.2008 r. oraz nr XXXI/196/2009 Rady Gminy Baranów z dnia 30.12.2009 r.

Rada Gminy Baranów, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

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

2. Granice obszaru objętego planem obejmują wybrane tereny w obrębie wsi Baranów, których granice oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1,2,3,4,5 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań 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) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej,
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: 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 oraz oświetlenia zewnętrznego,
- 3) **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, placów zabaw, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- 4) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego niniejszą uchwałą,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w zakresie emisji substancji i energii oraz nie będące inwestycjami, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany,
- 7) **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, lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – o symbolu **MW/U**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług - o symbolu **MN/MW/U**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – o symbolu **MN/U**,
- 4) teren zieleni izolacyjnej – o symbolu **ZI**,
- 5) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - o symbolu **R/RM**,
- 6) tereny rolnicze – o symbolu **R**,
- 7) tereny rolnicze do zalesienia – o symbolu **RL**,
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**.

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

1. Cechą elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów).

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 oraz zachowanie istniejących dojść i dojazdów do terenu objętego planem.

5. Brak przedmiotu ustaleń w zakresie kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.

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

1. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Strefa obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i 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: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 20,0m, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 10,0m, dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 7,0 m, dla zabudowy zagrodowej – 20,0m, dla zabudowy usługowej – 5,0, dla zabudowy pozostałych 2,0m,
- 3) na terenach o symbolu 1MW/U minimalna powierzchnia działki 600 m²,
- 4) na terenach o symbolu 1-2 MN/MW/U minimalna powierzchnia działki 300 m²,
- 5) na terenach o symbolu 1MN/U minimalna powierzchnia działki 300 m²,
- 6) na terenach o symbolu 2-3MN/U minimalna powierzchnia działki 800 m²,
- 7) na terenach o symbolu 1-4 R/RM minimalna powierzchnia działki 800 m²,
- 8) na terenach o symbolu R minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
- 9) na terenach o symbolu ZI, RL minimalna powierzchnia działki 400 m²,
- 10) na terenach o symbolu WS minimalna powierzchnia działki 20 m².

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

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

1. Dopuszcza się prowadzenie rozbudowy, przebudowy oraz 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 lub w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej z indywidualnych ujęć wód podziemnych. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie. Nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć hydrantową na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub w zbiornik przeciwpożarowy.

4. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Baranowie. Dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa – zakłada się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 w oparciu o paliwa nie powodujące nadmiernej emisji zanieczyszczeń.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) w wysokości 15%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

1. 1MW/U

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 800 m²,
- c) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
- d) 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 mieszkaniowej, usługowej - maksymalnie 12,5 m, dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 16,0m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej, usługowej – maksymalnie 4,
- d) wysokość budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, obiektów małej architektury – maksymalnie 6,5 m,

- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,4,
- h) geometria dachu – dach płaski, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- 4) Maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, tablicy reklamowej - 6,0 m,
- 5) Maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej , szyldu - 9,0 m²,
- 6) Zabrania się wykonywania przesł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 7) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- 8) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,
- 9) Zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 11) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez dostęp do przyległej drogi publicznej: ulicy Przy Torach,
- 12) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 600 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 13) W celu usunięcia kolizji przewiduje się skablowanie doziemne napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz zmianę jej przebiegu.

2. 1 MN/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - d) 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 mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej i bliźniaczej, usługowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja pełna i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 10 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej szeregowej i mieszkaniowo-usługowej szeregowej – 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, obiektów małej architektury – maksymalnie 6,5 m,

- e) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej wszystkie budynki składające się na jeden kompleks zabudowy muszą być realizowane jednocześnie i posiadać jednakowe detale architektoniczne, w szczególności kształt, pokrycie i kolor dachu oraz kolor i rodzaj elewacji zewnętrznej,
- f) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachyleni połaci dachowych od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
- g) zabrania się wykonywania kalenicy dachu budynku na różnych poziomach,
- h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywności zabudowy – minimalna 0,05 maksymalna 0,85,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- 4) Maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, tablicy reklamowej - 6,0 m,
- 5) Maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej , szyldu - 9,0 m²,
- 6) Zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 7) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych , garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- 8) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,
- 9) Zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 11) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez dostęp do przyległych dróg publicznych: ulicy Leśnej, Wiosennej, Jana Pawła II,
- 12) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. 2-3 MN/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 250 m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 10,0m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej, obiektów małej architektury - 6,5 m,
 - d) geometria dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,

- e) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywności zabudowy – minimalna 0,05 maksymalna 0,85,
- 3) Zabrania się wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
 - 4) Dla terenu położonego w strefie obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §7,
 - 5) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - 6) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych , garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 7) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,
 - 8) Zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) Obsługa komunikacyjna – poprzez dostęp do przyległej drogi publicznej ulicy Polnej.

4. 1-2 MN/MW/U

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; z maksymalną liczbą mieszkań nie przekraczającą 12 w obrębie jednego budynku,
 - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa jako wolnostojąca, dobudowana, wbudowana w budynek mieszkalny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 250 m², której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksymalnie 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
 - d) w obrębie terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi mogą być zlokalizowane budynki tylko jednego typu zabudowy jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe,
 - e) budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- ##### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, obiektów małej architektury - 6,5 m,
 - d) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej wszystkie budynki składające się na jeden kompleks zabudowy muszą być realizowane jednocześnie i posiadać jednakowe detale architektoniczne, w szczególności kształt, pokrycie i kolor dachu,
 - e) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
 - f) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - j) intensywności zabudowy – minimum 0,1, maksymalnie 1,6,
 - k) zabrania się wykonywania prześleń ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
 - l) należy wprowadzić szpalery drzew w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych , garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 4) Parkingi należy zrealizować jako terenowe lub wbudowane w budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy,
 - 5) Zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - 7) Obsługa komunikacyjna – poprzez dostęp do przyległych dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;

5. 1-4 R/RM

- 1) Przeznaczenie terenu: grunty rolne z dopuszczeniem realizacji wyłącznie zabudowy zagrodowej, w tym budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności – minimalny 0,05, maksymalny 0,85
 - e) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25⁰ do 50⁰, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 4) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, garażowych według wskaźnika: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 5) Parkingi należy zrealizować jako terenowe,
- 6) Zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) Obsługa komunikacyjna – dla terenów o symbolu 1-3 R/RM poprzez dostęp do drogi publicznej ulicy Polnej, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, dla terenu 4R/RM poprzez bezpośredni dostęp do drogi dz. nr 756 obręb Baranów.

6. **ZI** Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna rozumiana jako zwarte zasadzenia drzew i krzewów. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem realizacji ekranów akustycznych.

7. **1-2R** Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy terenu.

8. **1-2RL** Przeznaczenie terenu: użytki rolne przeznaczone do zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu.

9. **1-5WS** Przeznaczenie terenu: ciek i wodne. Obowiązuje zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem budowy przejść i przejazdów.

Rozdział 4.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 15% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 5.

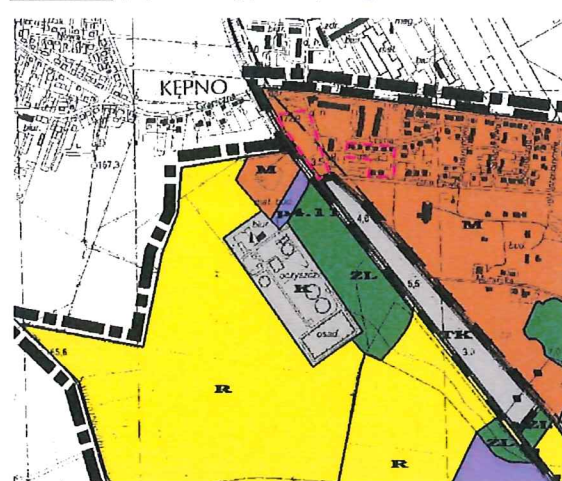
Przepisy końcowe

§ 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.

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
ZI	teren zieleni izolacyjnej
	linia elektroenergetyczna - do skablowania

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołectkiej Baranów	
ZAŁĄCZNIK NR 2 do Uchwały Nr Rady Gminy Baranów z dnia 2018r.	
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000	
0 10 20 30 40 50M	



OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
RL	tereny rolnicze do zalesienia
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

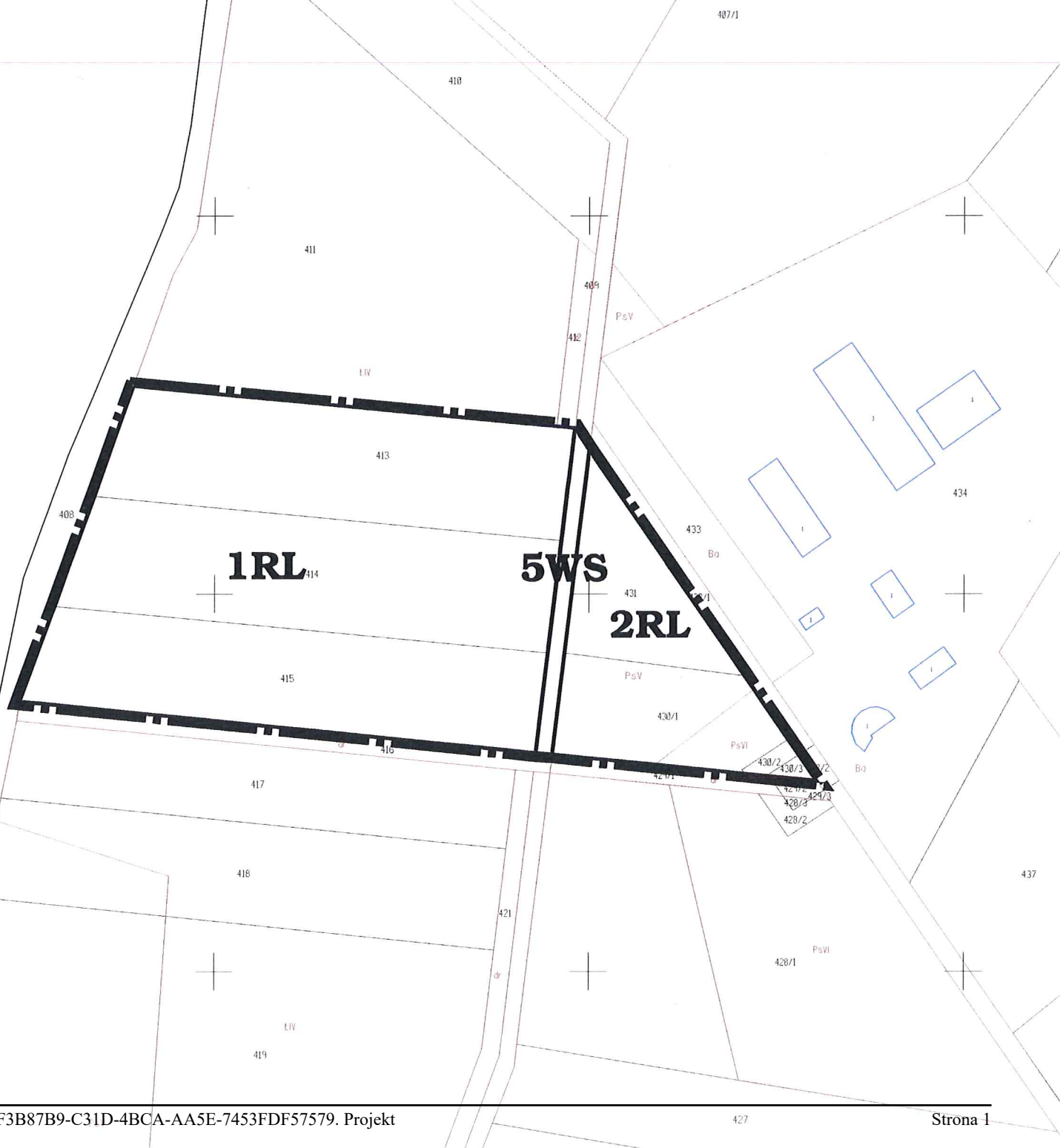
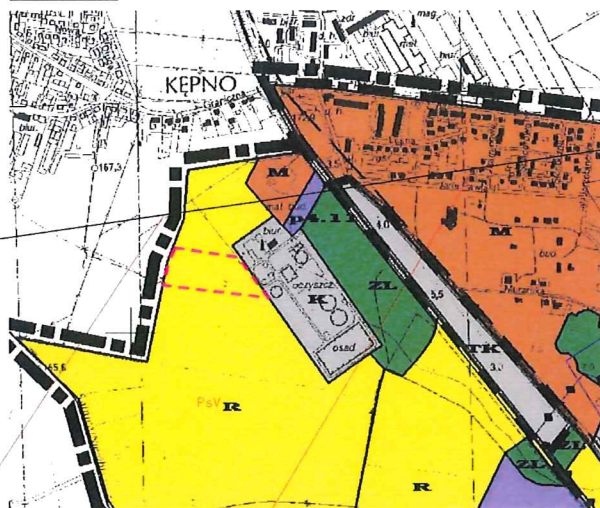
granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołectkiej Baranów

ZALĄCZNIK NR 3 do Uchwały Nr Rady Gminy Baranów z dnia 2018r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
R/RM	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów

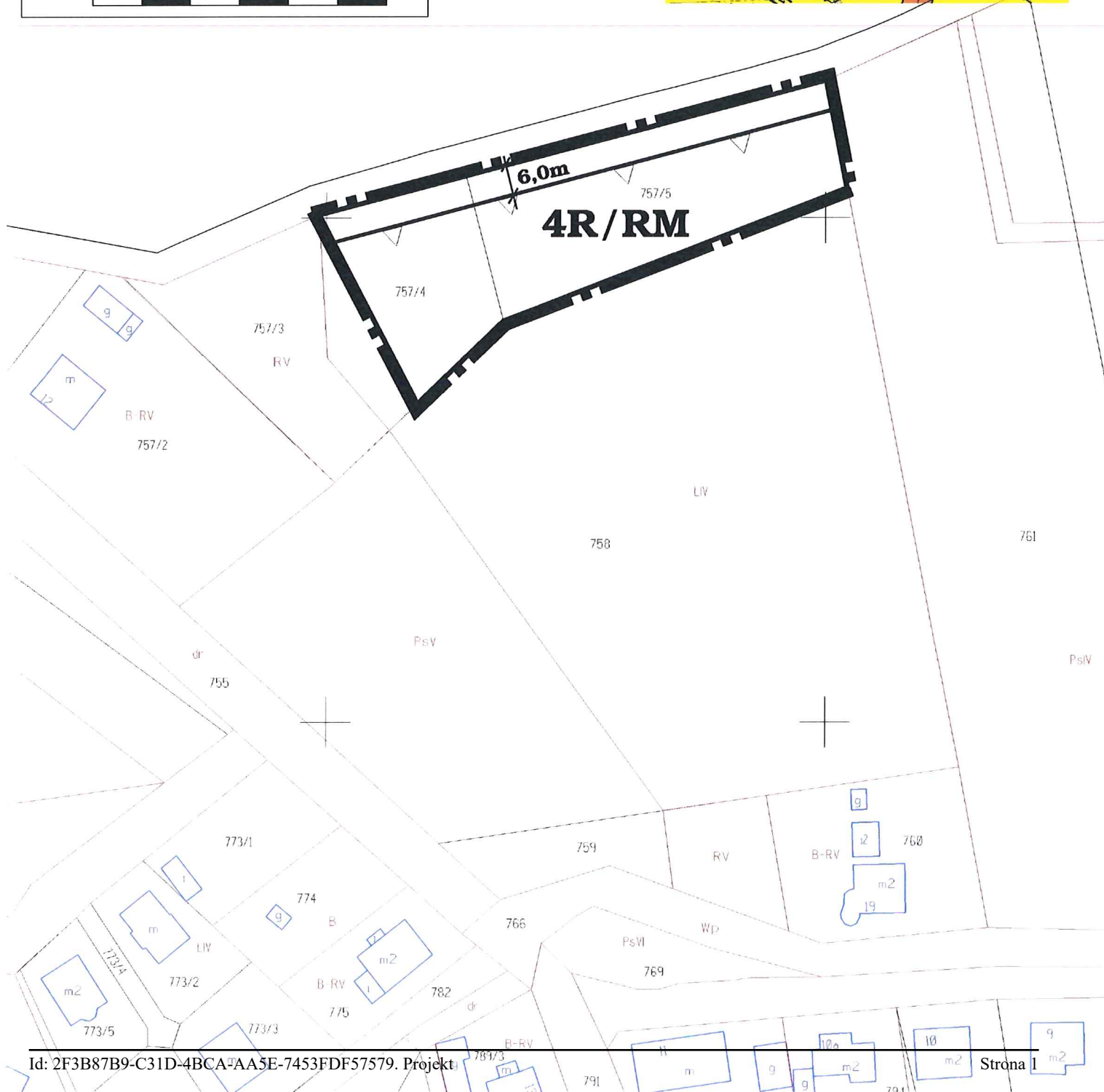
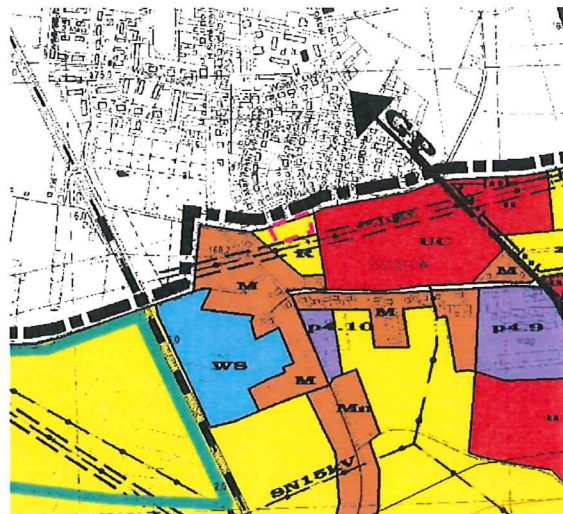
ZALĄCZNIK NR 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Baranów z dnia 2018r.

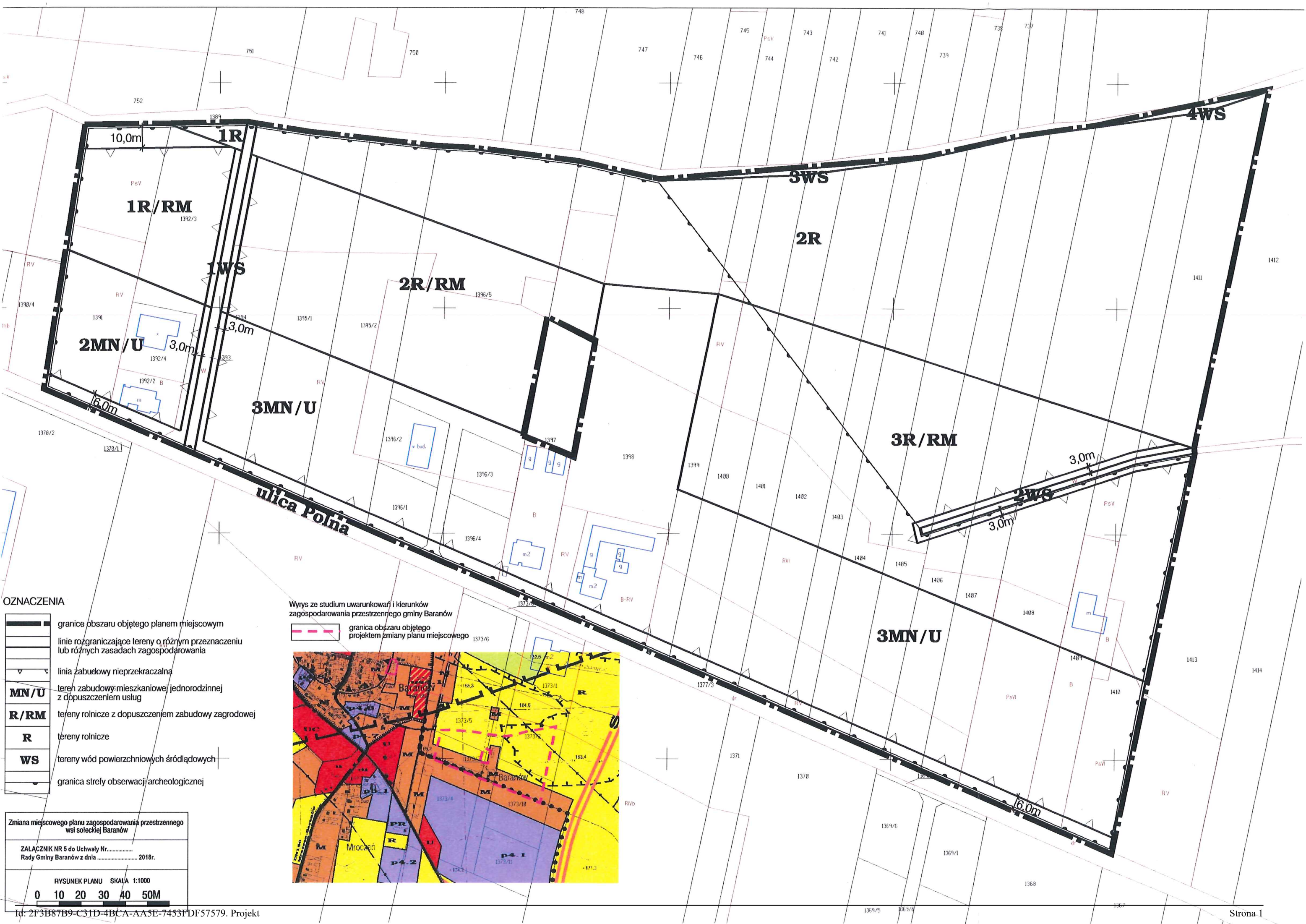
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M

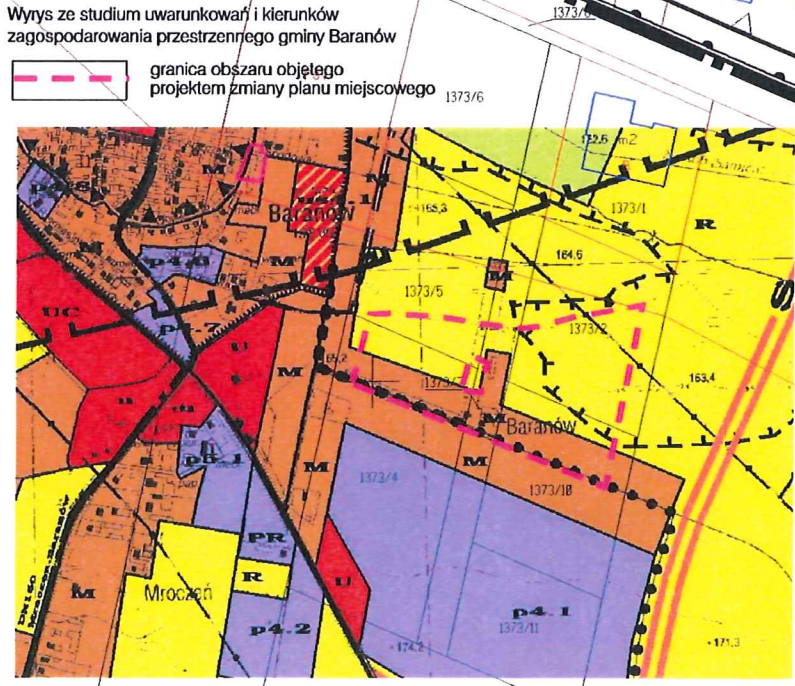
Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego





- OZNACZENIA**
- granicę obszaru objętego planem miejscowym
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - linia zabudowy nieprzekraczalna
 - MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
 - R/RM** tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
 - R** tereny rolnicze
 - WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - granicę strefy obserwacji archeologicznej



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów

ZALĄCZNIK NR 5 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów z dnia 2018r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M

Załącznik Nr 6, 7 do uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnia 7 lutego 2018 r.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów
z dnia

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 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 7
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Baranów
z dnia

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 2017r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje: z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

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

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.)

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 wsi Baranów zakłada powstanie zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w planie i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu dotyczy korekty parametrów i wskaźników zabudowy oraz umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych. Planowana zabudowa powstanie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Baranów, jednak w znacznej odległości od ścisłego centrum wsi. 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. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 12,5 m.

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 2017r., poz. 1073 ze zm.), 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 2017r., poz. 2187 ze zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Baranów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą sieć dróg wraz z zabudową oraz rynkiem otoczonym zwartymi pierzejami budynków. Od 1241 roku wieś Baranów należała do klasztoru benedyktynek w Staniątkach, ale już 10 lat później przejęły ją cysterki z klasztoru w Ołoboku (lata 1250-1329). Prawa miejskie zyskała przed 1426 rokiem. W źródłach z tego okresu po raz pierwszy Baranów określano mianem miasta.

Z zachowanych dokumentów z roku 1532 wynika, że to szlacheckie miasto rolnicze miało wówczas swojego burmistrza i radę miejską. W Baranowie odbywały się targi i jarmarki. Do powolnego upadku

miasta przyczyniły się klęski żywiołowe, wojna ze Szwedami oraz liczne konflikty wywołane przygranicznym położeniem. W 1907 roku Baranów został pozbawiony przez władze Pruskie praw miejskich, a w 1932 roku traci je ostatecznie. Zabudowę wsi tworzą budynki jedno lub dwukondygnacyjne, sporadycznie występują budynki trzykondygnacyjne. Najwyższymi budynkami są budynek urzędu gminy wraz z remizą oraz drewniany budynek kościoła. Brak jest wyraźnych dominant architektonicznych i krajobrazowych. Wysokość przeważającej zabudowy na omawianym terenie nie przekracza 12,5m.

Z uwagi na teren opracowania, który zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu nowopowstałej jednostki osadniczej Baranów Murator oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej nie wprowadzono znacznych ograniczeń poza wysokością zabudowy, koniecznością zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

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. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny 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 granice strefy obserwacji archeologicznej. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. 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 w niedalekiej odległości od ścisłego centrum miejscowości, 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 w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi oraz usługowymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren zabudowy mieszkaniowej .

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 120 – 140 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

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. 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 w oparciu o istniejące ujęcia.

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

Do dochodów można zaliczyć wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 40 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 76 382 zł.