

UCHWAŁA NR XXXVI/292/2022
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 18 sierpnia 2022r.

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 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2022, poz. 559 ze zmianami), 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 2020r. o przystąpieniu 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 miejscowości Baranów.

- 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 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik 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 stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12^o,
 - 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, dojazdu, parkingi,
- 5) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
- 6) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,
- 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).
3. 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. 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. Stanowisko archeologiczne, którego zasięg 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 obowiązują:
 - 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 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.
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 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 zaopatrzonego w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsca postojowe spełniające wszystkie wymagania przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu.

§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 25⁰ do 50⁰, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym z dopuszczeniem blachy na rąbek, 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, z dopuszczeniem blachy na rąbek, 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 z drogi gminnej poprzez bezpośrednie zjazdy,
- 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, z dopuszczeniem blachy na rąbek, 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 drogi gminnej do drogi krajowej.

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, park linowy,
- 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 0,001, maksymalny 0,35
- e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas 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 0,001, 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 0,01, 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 klasy 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 klasy lokalnej 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.

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

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy 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 od 5,0m 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 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