

**UCHWAŁA NR XLV/389/2023**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
z dnia 13 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr XXXIII/282/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. oraz nr XXXVII/307/2022 z dnia 15 września 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, 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 Mroczeń w rejonie ulicy Cło oraz ulicy Baranowskiej zwaną dalej planem.

- 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą mogą przekraczać okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zdobienia na elewacji, zadaszenia, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie nie więcej niż 2,0 m;
  - 2) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12;
  - 3) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
  - 4) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy dla obiektu budowlanego przekrytego dachem, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do najwyższego punktu pokrycia dachu;
  - 5) **usługi** - 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 określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym
  - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§3.** Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

**§4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych – o symbolu **MN-UH-UL**,
  - 2) teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji – o symbolu **U-PS-KO**,
  - 3) teren usług lub składów i magazynów lub wód powierzchniowych śródlądowych - **U-PS-WS**,
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,
  - 5) teren drogi lokalnej – o symbolu **KDL**,
  - 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - o symbolu **KR**.

**§5.** 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 Mroczeń, Baranów i określono w ustaleniach szczegółowych.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§6.** 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 przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający obiektem ma tytuł prawny.
3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. 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.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

**§8.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

**§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.

Brak przedmiotu ustaleń.

**§10.** 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  $90^{\circ}$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^{\circ}$  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: 18 metrów, z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej 14 metrów,

3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług handlu, usług rzemieślniczych - 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,

4) minimalna powierzchnia działki dla usług, produkcji, obsługi komunikacji - 800 m<sup>2</sup>.

3. Zasady scalania 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.

**§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. Określeniem układu komunikacyjnego są wyznaczone drogi wewnętrzne oraz przyległe drogi publiczne tworzące układ obsługi komunikacyjnej. Dostęp do dróg odbywać się będzie na zasadzie planowanych zjazdów z drogi gminnej i powiatowej.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa ul. Cło, droga krajowa nr 39 oraz drogi gminne ulica Chabrowa, Baranowska, Trakt Napoleoński.

3. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się

wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100 kW oraz inne niż wolnostojące umieszczone na budynkach.

4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
5. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcie wód podziemnych w Baranowie. Przewiduje się realizację sieci wodociągowej przesyłowej o średnicy do  $\varnothing 160\text{mm}$ . Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej. Ścieki odprowadzane będą do gminnej oczyszczalni ścieków w Baranowie. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy do  $\varnothing 140\text{mm}$  wraz z przepompowniami ścieków.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimalnej  $\varnothing 315\text{mm}$  lub ogólnospławnej o średnicy minimalnej  $\varnothing 200\text{mm}$ . Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.
8. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejącej lub projektowanych nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym budowę stacji transformatorowych. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
10. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
11. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu do miejsca odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii.
13. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
  - 1) 1 miejsce na lokal mieszkalny,

- 2) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych,
  - 3) 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - 4) 1 miejsce na każde 350,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów, magazynów.
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 oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 miejsc do parkowania określone w pkt 13.

**§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. 2022 poz. 503 ze zmianami) w wysokości 15%.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenu o symbolu **1MN-UH-UL**, **2MN-UH-UL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub,
  - c) teren usług handlu lub
  - d) teren usług rzemieślniczych,
- 2) Powierzchnia sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
- 3) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 4) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu.

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – maksymalnie 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
  - f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 12<sup>0</sup>,
  - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego 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,
- 6) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 7) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi przyległej ulicy Baranowskiej lub drogę wewnętrzną.

2. Dla terenu o symbolu **1U-PS-KO, 5U-PS-KO** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) teren usług handlu lub,
- b) teren usług rzemieślniczych lub,
- c) teren usług turystyki lub,
- d) teren usług gastronomii lub,
- e) teren usług biurowych lub,
- f) teren składów i magazynów lub,
- g) teren obsługi podróżnych lub,
- h) teren garażu lub,
- i) teren parkingu,

- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe, składowe i magazynowe, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 4) Powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000m<sup>2</sup>.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
  - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,
  - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,0,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 6) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 7) Dostęp do drogi publicznej:
  - a) dla terenu o symbolu 1U-PS-KO – dostęp do drogi publicznej planowanej drogi gminnej (KDL) poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną,
  - b) dla terenu o symbolu 5 U-PS-KO - dostęp do drogi publicznej drogi powiatowej (ulicy Cło) lub planowanej drogi gminnej (KDL) poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną.

3. Dla terenu o symbolu **2U-PS-KO, 3U-PS-KO, 4U-PS-KO** ustala się:

- 1) Przeznaczenia terenu:
  - a) teren usług handlu lub,
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub,
  - b) teren usług rzemieślniczych lub,
  - c) teren usług turystyki lub,
  - d) teren usług gastronomii lub,

- e) teren usług biurowych lub,
  - f) teren składów i magazynów lub,
  - g) teren obsługi podróżnych, w tym stacja paliw płynnych, myjnia samochodowa lub,
  - h) teren garażu lub,
  - i) teren parkingu,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie.
- 3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe, składowe i magazynowe, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 4) Dopuszczalna powierzchnia sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,
  - f) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,0,
  - g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 8) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 9) Dostęp do drogi publicznej:
- a) teren o symbolu 2U-PS-KO - do drogi gminnej ulicy Chabrowej lub planowanej drogi gminnej (KDL) z zakazem dostępu do drogi krajowej nr 39,
  - b) teren o symbolu 3U-PS-KO, 4U-PS-KO - do drogi powiatowej (ulicy Cło) lub planowanej drogi gminnej (KDL). Włączenie terenu o symbolu 3U-PS-KO do drogi powiatowej nastąpi w miejscu najdalej odsuniętym od skrzyżowania typu rondo z drogą krajową nr 39.

4. Dla terenu o symbolu **1U-PS-WS** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- c) teren usług handlu lub,
- d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub,
- e) teren usług rzemieślniczych lub,
- f) teren usług turystyki lub,
- g) teren usług gastronomii lub,
- h) teren usług biurowych lub,
- i) teren składów i magazynów,
- j) ciek wodny,

10) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,

11) Dopuszcza się skanalizowanie, zarurowanie, zmianę przebiegu cieku w sposób umożliwiający zapewnienie ciągłości przepływu wody,

12) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe, składowe i magazynowe, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,

13) Dopuszczalna powierzchnia sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

14) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,
- e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,0,
- f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

15) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,

16) Dostęp do drogi publicznej: do drogi powiatowej (ulicy Cło) lub planowanej drogi gminnej (KDL).

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

Szerokość drogi wewnętrznej o szerokości 6,0m z narożnymi ścięciami dróg. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Narożne ścięcia drogi lokalnej. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Dla terenu o symbolu **1WS** ustala się:

Ciek wodny wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami. Dopuszcza się skanalizowanie, zarurowanie cieku w sposób umożliwiający zapewnienie ciągłości przepływu wody z możliwością zagospodarowania terenu na parking lub drogi dojazdowe.

## **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.