

**UCHWAŁA NR II/19/2018
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 17 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2018, poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr XLIX/238/2017 z dnia 25 października 2017r. oraz nr LVII/300/2018 z dnia 8 maja 2018 r. o przystąpieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Donaborów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów

Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

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

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 5 - 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:
- 1) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^o,
 - 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, 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 i komunikacji, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 4) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
 - 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. *Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak:* pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne,
 - 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie,
 - 7) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
 - 8) **wysokość zabudowy** - ustalona w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych,

- 9) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi,
- 10) **zabudowa rzemieślnicza i drobnej wytwórczości** - działalność gospodarczą zatrudniającą nie więcej niż 50 pracowników w miejscu jej lokalizacji.

§ 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 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej o symbolu **MN/U**,
- 2) teren sportu i rekreacji – o symbolu **US**,
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - o symbolu **P**,
- 4) teren dróg publicznych – o symbolu **KD-D**,
- 5) teren dróg wewnętrznych – o symbolu **KD-W**.

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

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Donaborów oraz walorów architektonicznych zespołów objętych ochroną konserwatorską.

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. Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów sportu i rekreacji.

§ 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.

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.

4. Przy usuwaniu lub przemieszczaniu mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji ustala się nakaz zagospodarowania warstwy próchnicznej ziemi jako biologicznie czynnej np.: użytkowanie rolnicze, ogrodnicze.

5. Na terenach o symbolu **MN/U** dopuszcza się realizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i powierzchni nie większej niż 4,0 m².

6. Dla szyldów, tablic i urządzeń reklamowych obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, które przedmiotowe obiekty nie mogą przekraczać.

7. Na terenach o symbolu MN/U obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych 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.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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. W przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego prace ziemne należy przerwać, a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

1. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem US dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Na terenach dróg publicznych 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.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych. Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki 800 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 110kV ze strefą techniczną wynoszącą 34 m (17,0m od osi sieci). Dla terenu objętego strefą 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. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 5,0m. W przypadku wymiany lub modernizacji, zastosowania zabezpieczeń, skablowania sieci elektroenergetycznej dopuszcza się zmianę strefy technicznej z dostosowaniem do obowiązujących przepisów.

2. Sieć gazociągowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 1,6 MPa ze strefą kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu. Wzdłuż gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku budowy, wymiany lub modernizacji sieci gazociągowej podwyższonego średniego ciśnienia, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów.

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

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się podłączenie 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.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się podłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków. W przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wykonanie indywidualnych zbiorników na ścieki.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się ich rozprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym stacjami transformatorowymi. 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.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. 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 oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

11. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

12. 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 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych i usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.

13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.

14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 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. 2018 poz. 1945 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

1. MN/U

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,

- b) zabudowa z przeznaczeniem na usługi, rzemiosło, drobną wytwórczość, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 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, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 18,0m, dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy- minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
- f) powierzchnia działki budowlanej – minimalna 800 m²,
- g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50°,
- h) dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha, dla hal namiotowych dopuszcza się pokrycia z tkanin powlekanych, dla konstrukcji stalowych pokrycie z płyt warstwowych,
- i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ustanowienie służebności drogowej na działkach przyległych,
- j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. US

1) Przeznaczenie terenu:

- a) obiekty i urządzenia dla sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym,
- b) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 12,5 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy), nośników reklamowych maksymalnie 18,0m,
- c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,8;
- d) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachu - dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

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

4) Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności drogowej na działkach przyległych do drogi publicznej.

3. P

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usług rzemiosła, drobnej wytwórczość,
 - c) dopuszcza się lokalizację 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 dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych (np.: kominy) maksymalnie 18,0m, dla nośników reklamowych maksymalnie 25,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% 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,
- 3) Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ustanowienie służebności drogowej na działkach przyległych.
4. **KD-D**Przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa .
5. **KD-W**Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

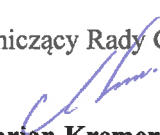
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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


Marian Kremer

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/19/2018

Rady Gminy Baranów

z dnia 17 grudnia 2018 r.

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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marian Kremer

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr II/19/2018

Rady Gminy Baranów

z dnia 17 grudnia 2018 r.

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 2018r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację: budowę drogi publicznej o symbolu KD-D wraz z oświetleniem.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2018 poz. 2165), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marjan Kremer

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR II/19/2018
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 17 grudnia 2018 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Donaborów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 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 miejscowości Donaborów zakłada powstanie zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

Zmiana planu dotyczy umożliwienia realizacji zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Donaborów (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 Donaborów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945), 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 2018 r., poz. 2067). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Donaborów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. W miejscowości jest zabytkowy park o powierzchni 0,1 ha, założony na początku dwudziestego wieku. Drzewostan stanowią: akacje, dęby, graby, klony, sosny, świerki. Kościół parafialny pw. św. Marcina w Donaborowie, powstał w 1 w. XVII w. Kościół usytuowany przy skrzyżowaniu dróg Kępno - Łęka, na pół.- wsch. skraju wsi. Kościół orientowany, drewniany, o wieńcowej konstrukcji ścian. Oszalowany pionowo, na ceglanej podmurówce. Kościół na planie krzyża łacińskiego.

Teren opracowania, zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej. Wprowadzono ograniczenia związane z 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 lub indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników na ścieki. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wprowadzono 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 dogodnie w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym - teren rolny.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa 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 realizuje interes publiczny w zakresie wyznaczenia terenów dla urządzeń sportowo rekreacyjnych w sąsiedztwie „Remizy Strażackiej”.

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 oraz w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne 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 80 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 140 000 zł.


WOJT
Bogumiła Lewandowska-Stwek