

UCHWAŁA NR XX/130/2012

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 14 maja 2012r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Jankowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003r. poz. 717 ze zmianami) w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr XXXIV/200/2005 z dnia 21 września 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar w granicach administracyjnych wsi Donaborów, Jankowy, Słupia p. Kępem oraz Nr VIII/54/2011 z dnia 03 sierpnia 2011 r., Nr XII/71/2011 z dnia 15 listopada 2011r., Nr XX/128/2012 z dnia 14 maja 2012r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jankowy.

2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3 Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 2000,
- 2) załączniki nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza. Współczynnik przeliczeniowy sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza określa przepis szczególny,
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 14⁰,
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy,
- 4) **zabudowie nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć realizację działalności nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla jej lokalizacji,
- 5) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, galerii, werand, tarasów, wykuszy, ryzalitów, garaży, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych –

nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 7) **standardach jakości środowiska** – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu,
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje gazowe, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych,
- 11) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną wraz z częścią administracyjną, której uciążliwość nie przekracza granic terenu przewidzianego dla jej lokalizacji,
- 12) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów publicznych i komercyjnych wraz z częścią administracyjną,
- 13) **zabudowie rzemieślniczej i drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zatrudniającą nie więcej niż 35 pracowników w miejscu jej lokalizacji,
- 14) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych wraz obiektami i urządzeniami służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej (silosy, szklarnie, magazyny itp.).

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice administracyjne gminy Baranów,
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu MN/U,

- 2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – o symbolu **RM/MN/U**,
 - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- o symbolu **U/MN**,
 - 4) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
 - 5) tereny sportu i rekreacji – o symbolu **US**,
 - 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - o symbolu **P/U**,
 - 7) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców – o symbolu **PE**,
 - 8) tereny zieleni urządzonej - o symbolu **ZP**,
 - 9) tereny rolnicze - o symbolu **R**,
 - 10) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, - o symbolu **R/RM**,
 - 11) tereny rolnicze do zalesienia - o symbolu **RL**,
 - 12) tereny lasów - o symbolu **ZL**,
 - 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - o symbolu **WS**,
 - 14) energetyka – o symbolu **E**,
 - 15) wodociągi – o symbolu **W**,
 - 16) tereny parkingu – o symbolu **KS**,
 - 17) tereny dróg publicznych - o symbolu **KD-D, KD-Z**,
 - 18) tereny dróg wewnętrznych - o symbolu **KD-W**,
2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

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

1. Dopuszcza się usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli z przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz parkingów zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy dopuszczanej ustaleniami planu.
4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych na terenach nie przewidzianych pod zabudowę. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i powierzchni nie większej niż 4,0 m².
5. Nakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,60 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami.
6. W przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac ziemnych sieci drenarskiej wykonawca robót będzie zobowiązany do przebudowy urządzeń drenarskich w uzgodnieniu z ich użytkownikiem, naprawy powstałych uszkodzeń celem zapewnienia prawidłowego odprowadzenia wód.

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

1. Dla działalności usługowych, produkcyjnych, rzemieślniczych i drobnej wytwórczości ustala się zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren przewidziany dla ich lokalizacji.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie jako biologicznie czynnej, np.: pod użytkowanie rolnicze, ogrodnicze lub pod zielen rekreacyjną.
3. Każdy teren na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem.

§ 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg wewnętrznych oraz dróg gminnych i powiatowych poprzez planowane i istniejące skrzyżowania dróg i zjazdy.
3. Dopuszcza się poszerzenie dróg publicznych na terenach przyległych do parametrów wynikających z przepisów szczególnych.
4. Dopuszcza się wydzielenie dróg dojazdowych (wewnętrznych lub publicznych) nie oznaczonych na rysunku planu. Szerokość nowo wydzielanych dróg w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 8,0. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 6,0m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 3 działek budowlanych.
5. Nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi dojazdowej do więcej niż 3 działek budowlanych o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 12,5 x 12,5 m.
6. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych (w tym garażowych) niezbędnych dla inwestycji na działce inwestora z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 45,0 m² powierzchni lokalu użytkowego oraz 1 miejsce/4 użytkowników (klienci, pracownicy). Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwości parkowania przyulicznego (nie więcej niż 25 % wartości bilansu) oraz na wydzielonych parkingach.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1 Rejestr zabytków – park krajobrazowy i dwór murowany - decyzja Nr PSOZ-KAL.IZN.40/134/96 z dnia 09.12.96 r. Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 2 Ewidencja zabytków - ochroną konserwatorską objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych ujęte w ewidencji zabytków. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji, a także historyczne ogrodzenia. Utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku, utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

Wykaz obiektów w ewidencji zabytków:

Lp	Miejscowość	Ulica	Obiekt	Rodzaj	Właściciel	Nr działki	Nr KW
----	-------------	-------	--------	--------	------------	------------	-------

				budowy			
1.	Jankowy		Zespół dworsko-parkowo-folwarczny a) pozostałości parku dworskiego	mur.	Barbara i Karol Stempin	77/5	48791
2.	Jankowy	36	b) dom mieszkalny	mur.	Gmina Baranów	81	KZ1E/00033261/ 9
3.	Jankowy		c) ruiny dworu	-	Barbara i Karol Stempin	77/5	48791
4.	Jankowy	35	dom	drew.	Leszek Wolny	125	39708
5.	Jankowy	50	dom	mur.	Krzysztof Skiba	593	3448

- 3 Strefa obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Obejmuje obszar wsi z zachowanymi relikami historycznego osadnictwa. Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na tym obszarze należy uzyskać wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tym stanowisku, w uzasadnionych przypadkach należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych.

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

Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych we wsi Jankowy, której granice określono na rysunku planu. Na terenach objętych strefą obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych w tym decyzji Starosty Kępińskiego Nr OŚ-6225/3/00 z dnia 31 października 2000 r.

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

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90^0 z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18,0m,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 18,0m,
 - c) zabudowy usługowej 20,0m,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 20,0m,

- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 500 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 1200 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej, drobnej wytwórczości 800 m²,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 1000m².
2. Dopuszcza się dokonanie podziału działki niepowodującego zmiany szerokości frontowej działki, której szerokość frontu jest mniejsza, niż minimalna szerokość określona w ust 1 z zachowaniem pozostałych zasad określonych w wyżej wymienionym ust.
3. Zasady podziału nie dotyczą:
 - 1) podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej,
 - 2) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

1. Napowietrzna sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną oznaczoną na rysunku planu wynoszącą dla sieci 110kV - 20 m i dla sieci 15kV, 20kV - 10 m (odległość mierzona od osi sieci). Dla terenu objętego strefą ustala się:
 - 1) nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne,
 - 2) nakaz stosowania niepalnego pokrycia dachu budynków w strefie,
 - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 3,5m.
2. Sieć gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą techniczną oznaczoną na rysunku planu - wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 relacji Baranów – Wieruszów - Czastary obowiązują odległości podstawowe od obiektów terenowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W odległości mniejszej niż 35,0m od osi gazociągu (strefa techniczna oznaczona na rysunku planu) wszelkie działania w tym budowlane i zalesienia należy uzgadniać z regionalnym zarządcą sieci. Zakazuje się podejmowania działań mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
3. Cieki wodne, melioracje wodne - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie kolizji należy uzgodnić z zarządcą cieku. Wzdłuż górnych krawędzi cieków wodnych oraz melioracji wodnych należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości minimum 2,5 m. Zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

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

1. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięciu kolizji.
2. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp w celach modernizacyjnych i usunięcia awarii.
4. Dopuszcza się alternatywne źródła energii: kolektory słoneczne, instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o całkowitej wysokości do 25,0m na terenach przewidzianych do zabudowy.

5. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wody podziemnej. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć z hydrantami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych, przemysłowych nastąpi do szczelnych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe i przyłączenie odbiorców do systemu kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnie ścieków w Baranowie. Ścieki ze szczelnych zbiorników będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika.
7. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Nakaz podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w ściekach wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.
8. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu i być poprzedzone analizą techniczno-ekonomiczną z której wynikać będzie zasadność realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.
9. Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
10. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.
11. 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.
12. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

1. 1-12 RM/MN/U

- 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 35 DJP,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, rzemieślniczej, drobnej wytwórczość, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 150 m²,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) 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) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem dla silosów zbożowych wysokość do 16,0m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - e) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy,
 - f) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego 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,
 - g) w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. 1-13 MN/U

- 1) Przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 150 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - e) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, kryte 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. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,

- f) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. 1-7 U/MN

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa, rzemieślnicza, drobnej wytwórczości, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 250 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury
- 2) 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) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,20,
 - e) geometria dachu – dopuszcza się dach płaski, jedno, dwu, lub wielospadowy. Dla dachu spadzistego obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, pokrycie 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. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - f) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4.1U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,5 m,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu,
 - c) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,

- d) geometria dachu – dopuszcza się dach płaski, jedno, dwu, lub wielospadowy. Dla dachu spadzistego obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowej od 25° do 50° , pokrycie 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. łupkę, strzechę. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
- e) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.

5.2 U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług oświaty,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
 - b) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,60,
 - e) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6.1 US

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni terenu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,02, maksymalny 0,60
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7.1-10 P/U

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400m²,

- c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela posesji pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej lokalizacji zabudowy określonej w lit. a, b zajmującą do 35% dopuszczanej planem powierzchni zabudowy działki,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m, dla obiektów i urządzeń technologicznych (kominy, silosy) maksymalnie 16,0m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,80,
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.
 - f) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.

8. 1-2 PE

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) powierzchniowa eksploatacja surowców wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb prowadzonej działalności,
 - b) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 14,0 m,
 - c) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - d) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.

9. 1ZP

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) park krajobrazowy wraz z dworem (ruina) wpisany do rejestru zabytków,
 - b) dopuszcza się odbudowę dworu na cele mieszkalne, usług hotelarskich, administracji, kultury,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
 - d) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
 - b) geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy z zastrzeżeniem o konieczności prowadzenia prac przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) intensywność zabudowy – maksymalna 0,40,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni terenu
- 2) realizacja obiektów oraz zagospodarowanie terenu nastąpi na warunkach uzgodnionych ze służbami ochrony zabytków,

- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.

10. 1 -2 R/RM

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 35 DJP, dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię w gminie Baranów,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) 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) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem dla silosów zbożowych wysokość do 16,0m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - e) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy,
 - f) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego 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,
 - g) w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

11. 1-5 R

Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy terenu wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, zakaz urządzania parków wiejskich, pracowniczych ogrodów działkowych, ogrodów botanicznych.

12. 1-5 RL

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) użytki rolne z przeznaczeniem do zalesienia,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzenia melioracji wodnych, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- a) wysokość budynków do 12,0 m,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
- d) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- e) przy zalesieniu terenów zdrenowanych należy dostosować istniejącą sieć drenarską do planowanej zmiany użytkowania.

13. 1-21 ZL

- 1) Przeznaczenie terenu: las (uprawy leśne), dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z gospodarką leśną, lokalizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków do 12,0 m,
 - b) geometria dachu – dach dowolnego typu pokrycie dowolne,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 95% powierzchni terenu,
 - d) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,80.

14. 1-5 WS

Przeznaczenie terenu – ciek wodny, zbiorniki wodne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

15. 1-2 E

- 1) Przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sieci elektroenergetycznej w tym projektowane i istniejące stacje transformatorowe.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) dla usytuowania obiektów i urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie wyznaczonych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 6,5 m,
 - d) geometria dachu – dach dowolnego typu pokrycie dowolne.

16. 1W

- 1) Przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia służące do ujmowania eksploatacji, przesyłania, uzdatniania wody podziemnej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) geometria dachu – dach dowolnego typu pokrycie dowolne,
 - e) na terenie objętym ochroną ujęcia wody obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

17. 1-2 KS

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) parking terenowy dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, budynku usługowego, biurowego, administracyjnego o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m²,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,5 m,
 - b) geometria dachu – dach dowolnego typu pokrycie dowolne,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
 - d) intensywność zabudowy - maksymalna 0,20,
 - e) obsługa komunikacyjna- z przyległych dróg publicznych.

18. 1-2 KD-Z

- 1) Przeznaczenie terenu - droga powiatowa klasy zbiorczej.
- 2) Zakłada się modernizację drogi do uzyskania parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

19. 1-7KD-D

- 1) Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy dojazdowej.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

20. 1-4 KD-W

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV

Ochrona gruntów rolnych

§16. Na obszarze objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o łącznej powierzchni 11,2219 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismo nr GZ.pr.057-602-530/09 z dnia 30 września 2010 r.

Rozdział V

Przepisy końcowe

- §17. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

mgr inż. Anna Brust