

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
**z dnia .....2012 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi soleckiej Baranów**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 647) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XX/127/2012 z dnia 14 maja 2012 r., o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi soleckiej Baranów

**Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:**

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji**

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi soleckiej Baranów po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

2. Granice obszaru objętego uchwałą obejmują obszar działek lub ich części nr 1067, 1068, 1069, 958, 914/2, 965, 1070, 1046 obręb Baranów.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 500 ,
- 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.

§2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 14<sup>0</sup>,
- 2) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku usługowego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów, gzymsów, detali architektonicznych, balkonów, wykuszy, ryzalitów, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych nie więcej niż 1,2 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych oraz niezbędne dla funkcjonowania budynku usługowego, w tym: parkingi, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy,
- 4) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość dla obiektów budowlanych z wykluczeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla których wysokości nie ustala się.

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

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

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

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony – kształtowanie struktury przestrzennej poprzez zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego wsi, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołu.
2. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji:
  - 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania, walorów środowiska, struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego.
  - 2) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.
3. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem ich realizacji dla potrzeb prowadzenia robót budowlanych.
4. Zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 180 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni między słupami,
5. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:
  - 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
  - 2) tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 4m<sup>2</sup>.

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

1. Przy usuwaniu albo przemieszczaniu mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji ustala się nakaz zagospodarowania warstwy próchnicznej ziemi jako biologicznie czynnej, np.: użytkowanie rolnicze, ogrodnicze lub pod zielen rekreacyjną.
2. 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Układ urbanistyczny wsi Baranów wpisany do rejestru zabytków obejmuje teren opracowania zmiany planu. Zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Ochroną konserwatorską objęte zostały budynki (zespół stodół pocz. XX w.) o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w ewidencji zabytków. Zakres prac remontowych, modernizacyjnych, związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową budynków oraz prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach uwzględnionych w ewidencji należy zaopiniować z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów szczególnych.

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

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami ustala się: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^{\circ}$  z tolerancją do 20% lub równoległość do granic działek sąsiednich.
2. Zasady podziału na działki:
  - 1) minimalna powierzchnia działki  $500 \text{ m}^2$ ,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 18,0m.
3. Ustalone w ust. 2 zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

Na terenie drogi publicznej o symbolu KD-D 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. Obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych planu.

§9. Ustalenia dotyczące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Brak przedmiotu ustaleń.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez budowę przyłącza do sieci wodociągowej (przewidywane parametry sieci : średnica do  $\varnothing 80 \text{ mm}$ ) przebiegającej w ulicy Sportowej lub Objazdowej .

2. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłącza do sieci kanalizacyjnej (przewidywane parametry sieci: średnica Ø 80-200mm przebiegającej w ulicy Sportowej lub Objazdowej z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków w Baranowie.
3. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez budowę przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej (przewidywane parametry sieci: średnica Ø 80-200mm) przebiegającej w ulicy Sportowej lub Objazdowej.
4. Elektroenergetyka - poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej przebiegającej w ulicy Sportowej lub Objazdowej. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej jej lokalizacja nastąpi na terenie objętym planem.
5. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do sieci telekomunikacyjnej przebiegającej w ulicy Sportowej lub Objazdowej.
6. Gospodarka odpadami – gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu przez uprawnione jednostki na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła. Dopuszcza się dla celów grzewczych czynniki grzewcze w postaci paliw płynnych, gazu, energii elektrycznej oraz innych przyjaznych dla środowiska nośników energii cieplnej.

**§12.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Teren i obiekty na nim zlokalizowane może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w wysokości 1%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§14. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem – U**

1. Przeznaczenie:

- 1) zabudowa usługowa o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy Baranów, poprawy jakości ich życia i sprzyjająca nawiązywaniu kontaktów społecznych,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji handlowej w lokalu użytkowym o powierzchni sprzedażowej do 100 m<sup>2</sup>,

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingu.

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

- 1) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,5 m,
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 10,0m,
- 4) intensywność zabudowy – minimalna 0,05; maksymalna 1,8,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) geometria dachu:
  - a) dla budynku usługowego obowiązuje dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - b) dla pozostałych obiektów dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste (jedno, dwu lub wielospadowe) o kącie nachylenia połaci dachowych od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 45 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku usługowego, ich realizacja nastąpi na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D oraz terenie oznaczonym symbolem U,
- 8) obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałami o fakturze ją imitującą w kolorze ceglastym, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
- 9) obowiązuje tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych, ceglanych.

3. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany zjazd z drogi publicznej gminnej (ulicy Sportowej, Objazdowej).

#### **§15. KD- D**

1. Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy dojazdowej.
2. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m.
5. Geometria dachu dowolnego typu, pokrycie dowolne.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

§16. 1. Dla terenu objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Baranów Nr ..... z dnia .....2010 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr.....

Rady Gminy Baranów

z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi sołeckiej Baranów

#### **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 2012 r. Nr 0 poz. 647) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

§ 2. Rada Gminy Baranów nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie zmiany planu.

Przewodniczący Rady

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr.....

Rady Gminy Baranów

z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi sołeckiej Baranów

**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 2012 r. Nr 0 poz. 647) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sieć wodociągowa,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) gminna droga publiczna wraz z oświetleniem,

**§ 2.** Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Baranów, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji gminy Baranów.

Przewodniczący Rady

## **UZASADNIENIE**

Przyjęcie uchwały określa dalszy rozwój przestrzennym wsi sołeckiej Baranów. Przewidywane rozwiązania pozwalają na budowę „domu ludowego” w Baranowie i stworzenie harmonijnej całości z istniejącą zabudową wsi oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno estetyczne. Przy sporządzeniu zmiany planu dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów.

Na podstawie art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie co najmniej 21-dniowy termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski i uwagi do zmiany planu.

Na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest:

- a) brak konieczności zastosowania rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w zmianie planu miejscowego,
- b) uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- c) projekt zmiany planu zaopiniował Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny,
- d) nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- e) nie złożono uwag do zmiany planu i do prognozy oddziaływania na środowisko,
- f) prowadzenie monitoringu skutków realizacji ustaleń zmiany planu odbywać się będzie poprzez analizę fizycznych zmiany krajobrazu wynikających ze zmian zagospodarowania terenu; zmian jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego; zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska będą dokonywane regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać będzie z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Przewodniczący Rady



