

Baranów, dnia 01.02.2013 r.

GP.6727.26.2013.BM

Wypis

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wsi sołeckiej Baranów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/129/2004 Rady Gminy w Baranowie z dnia 20 grudnia 2004r. /Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 29, poz. 750 z dnia 8 marca 2005r./ ze zmianami.

wieś Baranów

- działka nr ewid. : 1510/6

Jednostka bilansowa: UP 1

DZIAŁ II

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe

§ 96. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UP 1:**

- 1) funkcja podstawowa – usługi publiczne ze szczególnym uwzględnieniem usług oświaty, administracji, zdrowia, kultury, łączności, straży pożarnej;
- 2) w wypadku likwidacji usług publicznych funkcja podstawowa może być zastąpiona inną funkcją z zakresu usług nieuciążliwych z preferencją dla usług użyteczności publicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej w sumie niż 25 m (dla wieży strażnicy),
 - d) podział działek — zabrania się wtórnych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 13 pkt.3,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - g) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - h) ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
 - i) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - j) należy wprowadzić szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) teren położony w strefie OW obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia § 7 pkt.6;
- 4) warunki parkingowe:
 - a) ustala się minimum dziesięć miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni biur i urzędów publicznych,
 - b) ustala się minimum dziesięć miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni obiektów usług zdrowia,
 - c) ustala się minimum dwadzieścia miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni obiektów pozostałych usług publicznych jednak nie mniej niż trzy miejsca,

- d) ustala się minimum trzydzieści miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty;
- 5) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

DZIAŁ I

Ustalenia ogólne

Rozdział 2

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się następujące obiekty przeznaczone na cele publiczne:
 - a) drogi publiczne i place publiczne,
 - b) zieleń parkowa,
 - c) obiekty obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - d) obiekty usług publicznych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności obiekty usług oświaty, sportu, zdrowia, łączności;
- 3) § 6, pkt 3 otrzymuje brzmienie: „ Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Dopuszcza się zmniejszenie odległości od linii zabudowy ustalonych w planie, na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych, po uzgodnieniu z administratorem drogi”
- 4) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 5) ustala się, że odległość wszelkich linii zabudowy wskazanych na rysunku planu stanowi dystans mierzony od osi linii oznaczającej linię zabudowy do osi linii rozgraniczającej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) minimalne powierzchnie biologicznie czynne określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek wydzielonych w obrysie istniejących obiektów budowlanych;
- 8) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty ratownictwa, obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 9) należy dążyć do wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum o zasięgu lokalnym w rejonach placów publicznych oznaczonych symbolem przeznaczenia KPP w szczególności dotyczy to:
 - a) nasycenia terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
 - b) zapewnienia właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych wyrażonych zielenią urządzoną, placami, ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi oraz obiektami małej architektury,
 - c) zachowania lub wykształcenia pierzei wokół placów publicznych,
 - d) zachowania lub wprowadzenia obiektu usług publicznych jako dominanty architektonicznej;
- 10) ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale w maksymalnym czasie 20 lat;
- 11) do tego czasu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub

- sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 12) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 13) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,5 m,
 - b) tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 8 m²,
 - c) w powiązaniu z obiektami budowlanymi w tym w szczególności z obiektami małej architektury;
 - d) w strefach ochrony konserwatorskiej w sposób zgodny z wytycznymi konserwatorskimi;
 - 14) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:
 - a) na terenach objętych formami ochrony przyrody, terenach leśnych oraz terenach produkcji rolniczej, łąk, pastwisk i nieużytków,
 - b) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla ulic lokalnych i dojazdowych,
 - c) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 5 m od krawężnika dla ulic zbiorczych, głównych i ekspresowych.

§ 7. Ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) ustala się granice obszaru strefy ochrony archeologicznej, w dwóch kategoriach: W oraz OW:
 - a) **strefa W** – obszary o rozpoznanej zawartości reliktywów archeologicznych tj., dwa grodziska stożkowate, wskazane na rysunku planu,
 - b) **strefa OW** – obszary o domniemanym, na podstawie badań i literatury, występowaniu cennych zabytków archeologicznych, wskazane na rysunku planu;
 - wszelkie inwestycje budowlane – prace ziemne, projekty nowych inwestycji oraz remonty zlokalizowane na terenie w/w stref ochrony archeologicznej, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - w granicach strefy W wyklucza się możliwość niwelowania terenu,
 - w granicach stref W i OW wszelka działalność inwestycyjna na terenie eksploracji archeologicznej naruszająca strukturę gruntu wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym w zależności od lokalizacji inwestycji i stanu badań, zostanie określona ewentualna potrzeba nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi pracami lub konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, stosownie do odrębnych przepisów szczególnych,
 - wszelkie, odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych.

§ 9. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska:

- 1) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- b) obiektów infrastruktury technicznej,
- c) inwestycji na terenach oznaczonych symbolami: **MOP, PG, P, U**,
- d) inwestycji na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 4) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się, że:
 - a) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą,
 - b) nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 2,0 m od górnej krawędzi rowu do budowli i ogrodzeń w celu umożliwienia konserwacji rowu;
- 5) ustala się strefę ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia po 20 m od osi gazociągu zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:
 - a) wznoszenia wszelkiej nowej zabudowy,
 - b) wprowadzania zadrzewień utrudniających dostęp do sieci przesyłowej,
 - c) budowy sztucznych zbiorników wodnych,
 - d) grodzenia terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do sieci przesyłowej;
- 6) ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 110 kV po 19 m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:
 - a) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizowania innych miejsc stałego przebywania ludzi powyżej 4 godzin dziennie,
 - c) wprowadzania zadrzewień innych niż uprawy sadownicze;
- 7) wskazuje się strefę ochronną wokół cmentarzy wyznaczoną jej granicą zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) do 50 m od granicy cmentarzy, w granicach której zakazuje się:
 - lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody;
 - b) od 50 do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej, a także zakładów zbiorowego żywienia, zakładów produkujących i przechowujących żywność do czasu doprowadzenia wody spoza strefy;
- 8) ustala się, że dla poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9) Nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych:
 - a) ZP/MN/US –jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej,
 - b) MN/U, MU –jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowych,
 - c) ZP, ZP/US, ZP/U, UT,US, ZD –jak dla terenów rekreacyjno –wypoczynkowych

§ 12. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

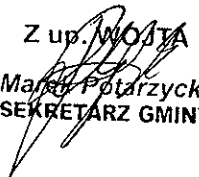
- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub przez inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
 - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,

- c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1,5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji,
 - d) wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o liczbie miejsc parkingowych większej niż 10, terenów produkcyjnych, składów i magazynów, stacji paliw winny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
 - e) odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki,
 - f) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
- a) wszystkie obiekty budowlane muszą być podłączone docelowo do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
 - b) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni indywidualnych wykonanych w granicach działek budowlanych,
 - c) po wykonaniu gminnej sieci wodociągowej pobór wody dopuszcza się zachowanie istniejących studni w granicach działek budowlanych i czerpanie z nich wód wyłącznie do celów gospodarczych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) wszystkie obiekty budowlane muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
 - b) zasilanie w energię elektryczną musi odbywać się z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV,
 - c) nowe obiekty budowlane będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym,
 - d) istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, kolidujące z projektowanym zainwestowaniem terenu - do przebudowy. Zaleca się ich stopniową likwidację i zastępowanie, w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi;
 - e) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii elektroenergetycznych SN i stacji wewnętrznych w przypadku dużych mocy na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) wszystkie obiekty budowlane muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju nisko siarkowego,
 - b) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa, usług i przemysłu,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi,
 - d) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu;
- 7) telekomunikacja:
- a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,

- b) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 8) ustala się, że gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Baranów.
- 9) Przy usuwaniu albo przemieszczaniu mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji ustala się nakaz zagospodarowania warstwy próchniczej ziemi jako biologicznie czynnej np. : użytkowanie rolnicze, ogrodnicze

Otrzymują:

1. **Gmina Baranów**
Rynek 21
63-604 Baranów
2. a/a

Z up. WOJTA

Mariusz Potarzycki
SEKRETARZ GMINY