

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2020, poz. 253), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XVI/119/2020 z dnia 21 lutego 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Baranów nr LVII/299/2018 z dnia 8 maja 2018 roku ze zmianami

**Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:**

**Rozdział I**

**Zakres regulacji**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec.

- 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: 1000,
  - 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 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
  - 1) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup>,
  - 2) **linia zabudowy** – ustalona w planie linia zabudowy obowiązująca lub/i linia zabudowy nieprzekraczalna,
  - 3) **linia zabudowy obowiązująca** - linia posadowienie najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno usługowego, usługowego, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2 m, 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. Ustalona linia zabudowy dotyczy posadowienia jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno usługowego, usługowego oraz działek budowlanych ją obejmujących,
  - 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów, obiektów małej architektury, ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- 5) **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,
- 6) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 7) **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,
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 9) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 10) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi,
- 11) **zabudowa rzemiosła 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) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) linia zabudowy obowiązująca,
- 6) strefa OW obserwacji archeologicznej,
- 7) strefa ochrony sanitarnej,
- 8) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o symbolu **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – o symbolu **RM**,
- 4) teren zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 5) teren zabudowy usługowej – wielkopowierzchniowe obiekty handlowe - o symbolu **UC**
- 6) tereny zabudowy usługowej- celu publicznego – o symbolu **UP**,
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów , magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - o symbolu **P/U**,
- 8) tereny sportu i rekreacji – o symbolu **US**,
- 9) tereny zieleni parkowej – o symbolu **ZP**,
- 10) cmentarz – o symbolu **ZC**,

- 11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – o symbolu **US**,
- 12) tereny rolnicze – o symbolu **R**,
- 13) tereny rolnicze do zalesienia - o symbolu **RL**,
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,
- 15) tereny parkingów - o symbolu **KS**,
- 16) teren drogi publicznej klasy głównej - o symbolu **KDG**
- 17) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - o symbolu **KDZ**
- 18) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – o symbolu **KDD**,
- 19) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW**,
- 20) teren drogi rowerowej - o symbolu **KDR**.

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

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi i określono w ustaleniach szczegółowych
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. Ustalono w planie minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Na terenach przewidzianych do zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów budowlanych przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§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.

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

1. Ochronie prawnej podlega Pałac w Mroczeniu wpisany do rejestru zabytków – decyzja Nr KL.885/16/61 z dnia 27.12.1961 r.
2. Ochronie prawnej podlegają obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków wykazane w poniższej tabeli.

| Lp. | Miejscowość     | Ulica | Obiekt            | Rodzaj budowy | Nr działki | Nr KW |
|-----|-----------------|-------|-------------------|---------------|------------|-------|
| 1.  | Łęka Mroczeńska | 55A   | szkoła podstawowa | mur.          | 230        | 44921 |

|     |                      |                |                                                                  |       |                          |                                           |
|-----|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 2.  | Łęka Mroczeńska      | 2              | dawna szkoła                                                     | mur.  | 295/2                    | -                                         |
| 3.  | Łęka Mroczeńska      | 2              | dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny                         | mur.  | 295/2                    | -                                         |
| 4.  | Łęka Mroczeńska      | 74             | budynek mieszkalny                                               | mur.  | 372, 373                 | 33938                                     |
| 5.  | Łęka Mroczeńska      | 103            | budynek mieszkalny ( <b>ruina</b> )                              | drew. | 564/1                    | brak karty                                |
| 6.  | Mroczeń              | 64             | stacja kolejowa:<br>a) budynek dworca PKP, ob. mieszkalny        | mur.  | 744/5                    | 54518                                     |
| 7.  | Mroczeń              | 64             | b) szalety                                                       | mur.  | 744/3                    | 54518                                     |
| 8.  | Mroczeń              | 64             | c) budynek gospodarczy                                           | mur.  | 744/3                    | 54518                                     |
| 9.  | Mroczeń              | -              | d) wiadukt kolejowy                                              | mur.  | 64, 154                  | 55723                                     |
| 10. | Mroczeń              | 140            | zespół pałacowo-parkowo-folwarczny:<br>a) pałac                  | mur.  | 668/2                    | 33938                                     |
| 11. | Mroczeń              | 140            | b) kurnik ( przebudowany na zaplecze sali gimnastycznej)         | mur.  | 668/2                    | 33938<br>brak karty                       |
| 12. | Mroczeń              | 140            | c) park pałacowy                                                 | mur.  | 668/2                    | 33938                                     |
| 13. | Mroczeń              | -              | d) resztki bramy na dziedzińcu                                   | mur.  | 668/2                    | 33938<br>brak karty                       |
| 14. | Mroczeń              | 194            | e) gorzelnia                                                     | mur.  | 668/2                    | 33938                                     |
| 15. | Mroczeń              | 153            | f) budynek mieszkalny (b. oficyna pałacowa)                      | mur.  | 668/1                    | 53996<br>52114<br>52113<br>52329<br>52328 |
| 16. | Mroczeń              | 154 i 187      | g) stodoła, ob. dom i bud.                                       | mur.  | 671                      | 3116                                      |
| 17. | Mroczeń              | 189            | h) stodoła                                                       | mur.  | 665                      | KZE1E/0<br>0016070/<br>8                  |
| 18. | Mroczeń              | 191            | i) ujeżdżalnia, ob. domy                                         | mur.  | 664                      | 1997                                      |
| 19. | Mroczeń              | 86             | dawna szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny                     | mur.  | 695/8<br>695/4           | 25159                                     |
| 20. | Mroczeń              | 95             | szkoła, ob. przedszkole                                          | mur.  | 267/3                    | -                                         |
| 21. | Mroczeń              | 67 (d.62)      | budynek mieszkalny ( <b>rozebrany</b> )                          | szach | 798/1                    | 16339                                     |
| 22. | Mroczeń              | 81             | budynek mieszkalny                                               | szach | 788/6                    | KZE1E/0<br>0011820/<br>6                  |
| 23. | Mroczeń              | 92             | budynek mieszkalny ( <b>rozebrany</b> )                          | drew. |                          |                                           |
| 24. | Mroczeń              | 117            | budynek mieszkalny                                               | drew. | 198                      | -                                         |
| 25. | Mroczeń              | 141            | budynek mieszkalny (rozebrany)                                   | mur.  | 705/7                    | 49181                                     |
| 26. | Mroczeń              | 39             | dom mieszkalny – adm. przy dawnym młynie ( <b>przebudowany</b> ) | mur.  | 700                      | 8241                                      |
| 27. | Mroczeń – Borówno    | 47             | budynek mieszkalny                                               | mur.  | 24/1                     | 8050                                      |
| 28. | Mroczeń – Borówno    | 48             | budynek mieszkalny                                               | mur.  | 4                        | 5554                                      |
| 29. | Mroczeń – Katarzynka | 32, 33, 35, 36 | Zespół folwarczny, ob. rozparcelowany                            | mur.  | 567<br>570<br>571<br>572 | 3775<br>2240<br>1836<br>24463             |
| 30. | Nowy Mroczeń         | 3              | dom ( <b>przebudowany</b> )                                      | mur.  | 337/5                    | 15<br>brak karty                          |
| 31. | Nowy Mroczeń         | 5              | dom z owczarnią                                                  | mur.  |                          | -                                         |
| 32. | Nowy Mroczeń         | 7              | rozebrany                                                        | mur.  | 328/5                    | 53798<br>brak karty                       |
| 33. | Nowy Mroczeń         | 22             | budynek mieszkalny (dawna szkoła ewangelicka)                    | mur.  | 307/1                    | 1060                                      |
| 34. | Nowy Mroczeń         | 27             | budynek mieszkalny ( <b>rozebrany</b> )                          |       | 558                      | brak karty                                |
| 35. | Nowy Mroczeń         | -              | cmentarz parafialny                                              | -     | 375                      | -                                         |
| 36. | Feliksów             | 9-10           | Zespół folwarczny                                                | Mur.  | 870<br>869               | 8479,<br>8480                             |
| 37. | Joanka               | 81             | budynek mieszkalny ( <b>przebudowany</b> )                       | mur.  | 135/1                    | 26008<br>brak karty                       |
| 38. | Żurawiniec           | 7,8,9          | zespół dworsko-folwarczny                                        |       | 113<br>114               |                                           |

|     |                       |    |                                |      |        |              |
|-----|-----------------------|----|--------------------------------|------|--------|--------------|
|     |                       |    |                                |      | 116    |              |
| 39. | Żurawiniec            | 36 | szkoła, ob. dom mieszkalny     | mur. | 46/4   | 52982        |
| 40. | Żurawiniec<br>Folwark | 10 | zespół dworsko-folwarczny dwór | mur. | 111/5  | 33998        |
| 41. | Justynka              | 6  | Zespół folwarczny              | mur. | 21, 22 | 3685<br>7629 |

3. Zasięg stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem US dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i zieleni. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
2. Na terenach dróg publicznych obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

**§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  $90^{\circ}$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^{\circ}$  lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
  - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
  - 3) minimalna powierzchnia działki  $800 \text{ m}^2$ .
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. Gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 500 relacji Odolanów-Komorarno (Szopienice) rok budowy 1974 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 500 relacji Odolanów-Komorarno (Tworóg) rok budowy 1979 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 150 odbocznik Baranów rok

budowy 1993 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 200 Baranów-Wieruszów-Czastry o maksymalnym ciśnieniu roboczym 1,6 MPa ze strefami kontrolowanymi oznaczonymi na rysunku planu, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku budowy, wymiany lub modernizacji sieci gazociągowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów.

2. Linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV oraz wysokich napięć 110 kV – sytuowanie obiektów budowlanych, składowisk wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych w pobliżu linii nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.
3. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50,0m, której granice oznaczono na rysunku planu, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. Dopuszcza się modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym oznaczonych na rysunku planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia 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.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników lub oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozprowadzeniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym stacje transformatorowe. 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.
9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
11. 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.
12. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.
13. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych i usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.
14. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.
15. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

**§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. 2020 poz. 293) w wysokości 15%.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenu o symbolu **MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,05, maksymalna 0,80,

- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
- g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,
- j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu o symbolu **MN/U** ustala się:

- 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 250 m<sup>2</sup>,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dla budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45 % powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi,
  - j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Dla terenu o symbolu **RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50°,
  - h) pokrycia dachowe: 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,
- 2) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Dla terenu o symbolu U ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 450 m<sup>2</sup>,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - h) pokrycia dachowe: 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

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

- 3) Przeznaczenie: zabudowa usługowa dla realizacji celu publicznego, w tym oświata, kultura, administracja, bezpieczeństwo, sport i rekreacja,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>,
  - h) pokrycia dachowe: 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

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

- 1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa dla realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obiekty budowlane przy drogach publicznych, powinny być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu - dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>,
  - h) pokrycia dachowe: 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

7. Dla terenu o symbolu **P/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
  - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 450 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowa rzemiosła, drobnej wytwórczość,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 20,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75 % 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: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

8. Dla terenu o symbolu **PE** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja surowców wraz z obiektami i urządzeniami dla potrzeb prowadzonej działalności,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
- 3) Obsługa komunikacyjna: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

9. Dla terenu o symbolu **RU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: obiekty i urządzenia dla obsługi produkcji rolniczej, ogrodniczej, hodowlanej (do 40 DJP), przetwórstwa rolno-spożywczego, składy, magazyny związane z działalnością rolniczą, hodowlaną, ogrodniczą,
- 2) zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy do obecnej wysokości budynku,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) geometria dachu - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń dla budynków mieszkalnych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dach dowolnego typu o kącie nachylenia połaci dachowej do 50°,
  - h) pokrycia dachowe: 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 poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- j) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

10. Dla terenu o symbolu **ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zespół pałacowo parkowy,
  - b) zabudowa usługowa,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 16,5 m,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65% powierzchni terenu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,60,
  - e) geometria dachu – dla nowej zabudowy obowiązuje dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, pokrycie dachu dachówka lub materiał ją imitujący, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
  - f) dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

11. Dla terenu o symbolu **ZC** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: cmentarz,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,5 m,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,60,
  - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

12. Dla terenu o symbolu **US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sporu i rekreacji,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75 % 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: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w zakresie dostępu do drogi krajowej obowiązuje ograniczenie realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi.

13. Dla terenu o symbolu **R** ustala się przeznaczenie: grunty rolne z zakazem zabudowy.

14. Dla terenu o symbolu **RL** ustala się przeznaczenie: grunty rolne przeznaczone do zalesienia.

15. Dla terenu o symbolu **ZL** ustala się:

- 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 :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15 % powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,80,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

16. Dla terenu o symbolu **WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe płynące wraz z towarzyszącymi terenami zielonymi.

17. Dla terenu o symbolu **KS** ustala się przeznaczenie: parking terenowy.

18. Dla terenu o symbolu **KDD** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki dojazdowej o szerokości od 4,0m do 14,0m . W pasie drogi 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.

19. Dla terenu o symbolu **KDZ** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki zbiorczej o szerokości od 8,0m do 16,0m . W pasie drogi 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.

20. Dla terenu o symbolu **KDG** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej kładki głównej o szerokości od 14,0m do 22,0m . W pasie drogi 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.

21. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. W pasie drogi 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.

22. Dla terenu o symbolu **KDR** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi pieszej, pieszo - rowerowej.

23. Dla terenu o symbolu **E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 6,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 85 % powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 0,40,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

## **Rozdział IV**

### **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

## **UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR .....**

**RADY GMINY BARANÓW**

**z dnia ..... 2020 r.**

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Opracowanie planu miejscowego miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Marianka Mroczeńska, Żurawiniec zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej i usługowej na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi (sieci dróg) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi 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 art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), 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 2020r., poz. 282). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wsie posiadają historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. Teren opracowania, zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej.

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 przewidzianej do rozbudowy oraz możliwość realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. 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 ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz granice strefy OW obserwacji archeologicznej. Plan ustala obowiązek postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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. 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 100 – 140 zł m<sup>2</sup>.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych i gminy Baranów.

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 wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości. Ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji lub poprzez rozbudowę sieci.

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 lub indywidualnych ujęć wód podziemnych w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.

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 ekonomicznych 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

Plan może generować wydatki w kwocie 880 000 zł. Do dochodów można zaliczyć wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 20 000 zł oraz podatku od nieruchomości w kwocie 360 000 zł.