

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXV/206/2021 z dnia 28 kwietnia 2021r. o przystąpieniu do przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranów dla działek nr 713, 714, 715, 716 obręb Baranów.

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) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wnoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, 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, zadaszenia strefy wejściowej przedszkola oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) **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, dojazdu, parkingi,
- 3) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
- 4) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,

- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 6) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym ,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) strefa OW obserwacji archeologicznej,
- 6) strefa techniczna dla sieci elektroenergetycznej,
- 7) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1.Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 2) teren drogi publicznej – o symbolu **KDL**,
- 3) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW**.

§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 Baranów. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych związanych z ekosystemem łąkowym.

§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 z uwagi na ich brak.

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

1. 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.
2. Zasięg stanowiska archeologicznego AZP 77-38/89 oznaczono na rysunku planu. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem KDL obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące realizacji obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
 - 3) minimalna powierzchnia działki 1000 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.

Sieć elektroenergetyczna 15 kV ze strefą techniczną (pasem technologicznym) wynoszącą 12,0m (6,0m od osi sieci) w której ustala się: zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 5,0m. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci lub jej likwidację. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej lub jej likwidacji ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.

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

1. Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem U 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. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych poprzez spowolnienie ich tempa spływu do odbiornika, zatrzymanie na terenie oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła w oparciu o obowiązujące przepisy oraz alternatywne odnawialne źródła energii.
11. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej o symbolu KDL albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.
12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych na terenie opracowania. W bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie pasa postojowego, zatoki postojowej ze stanowiskami postojowymi w liniach rozgraniczających drogi o symbolu KDL.
13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe.
14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie 4% ogółu zaprojektowanych miejsc parkingowych. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

§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. 2021 poz. 741 ze zm.) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

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

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa – przedszkole, żłobek wraz towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, parkingów, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,2,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej oraz drogi wewnętrzne.
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Dla terenu o symbolu **KDL** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie drogi o szerokości 6,0m zgodnie z rysunkiem planu). W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji: nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie: ścieżki rowerowej, ścieżki pieszko-rowerowej, chodnika, pasa postojowego (parkingu) lub zatoki postojowej, pasa zieleni, zadaszenia strefy wejściowej przedszkola oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (poszerzenie drogi o szerokości 2,0m i 3,5m zgodnie z rysunkiem planu). W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie ścieżki rowerowej, ścieżki pieszko-rowerowej, chodnika, pasa

postojowego (parkingu) lub zatoki postojowej, pasa zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr /2022
Rady Gminy Baranów
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr /2022
Rady Gminy Baranów
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowę drogi publicznej.

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

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. 2021 poz. 305 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr /2021
Rady Gminy Baranów
z dnia 2021 r.

Dane przestrzenne tworzone do uchwały – plik GML