

**UCHWAŁA NR XXXVIII/309/2022**  
**RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 25 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/217/2021 z dnia 24 czerwca 2021r. o 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 1.**  
**Zakres regulacji**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baranów zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 7 - 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 8 - 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 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 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, dojazdy, parkingi,
- 3) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,
- 4) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 5) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 6) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

**§ 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 lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) strefa OW obserwacji archeologicznej,
- 6) strefa techniczna dla sieci elektroenergetycznej,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 3. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 2) teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych – o symbolu **PE**,
- 3) teren zieleni urządzonej – o symbolu **ZP**,
- 4) teren drogi wewnętrznej – o symbolu **KDW**,
- 5) teren drogi pieszo rowerowej – o symbolu **KP**.

**§ 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 i określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych.

3. Wyznaczone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziału na powiększenie działki.

**§ 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.

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. 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. Na terenach przestrzeni publicznej o symbolu ZP, KP obowiązują zakazy, dopuszczenia określone w ustaleniach szczegółowych.

**§ 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 m<sup>2</sup>.

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. Dystrybucyjna napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV i 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiedni 14,0 m (7,0m od osi sieci 15kV) i 22,0m (11,0m od osi sieci 110kV), w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

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

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. 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.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z retencją wód, spowolnieniem ich spływu, naturalnym oczyszczaniem przed odprowadzeniem do odbiornika, oraz możliwością ich odprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej winno być zgodne z obowiązującymi przepisami.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych 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. 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.

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 oraz planie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów przy zapewnieniu ich 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 charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

11. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

12. 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 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.

13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.

14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu.

**§ 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. 2022 poz. 503) w wysokości 15%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

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

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

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji w tym stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat do 7,0m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,90,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- h) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego.

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

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
- b) stacja paliw płynnych wraz z budynkiem usługowym dla potrzeb handlu i gastronomii,
- c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji w tym stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :



- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m (wysokość nie dotyczy urządzeń technicznych), z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0m, z dopuszczeniem dla pylonów i totemów reklamowych do 40,0m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,90,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- g) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- h) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi dz. nr 1340/4 z zakazem bezpośredniego zjazdu z ulicy Cło.

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

1) Przeznaczenie terenu:

- a) powierzchniowa eksploatacja kopalin kruszyw naturalnych (piasku, żwiru) wraz z obiektami, urządzeniami i instalacjami dla potrzeb prowadzonej działalności, bez prawa do realizacji budynków,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3) Obsługa komunikacyjna: poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

4. Dla terenu o symbolu **ZP**:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) teren zieleni osiedlowej z przeznaczeniem na cele wypoczynkowe, trawniki, kwietniki, a także kompozycje zieleni o charakterze parkowym z nasadzeniami drzew i krzewów,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ścieżki piesze i rowerowe, place i boiska do zabaw i gier,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalny 0,01, maksymalny 0,35
- f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Dla terenu o symbolu **KP** ustala się: Przeznaczenie terenu: teren drogi pieszej i rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0m do 6,0m. 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 oraz zieleni.

6. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się: Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0m do 6,0m. 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 oraz zieleni.

## Rozdział 4. Przepisy końcowe

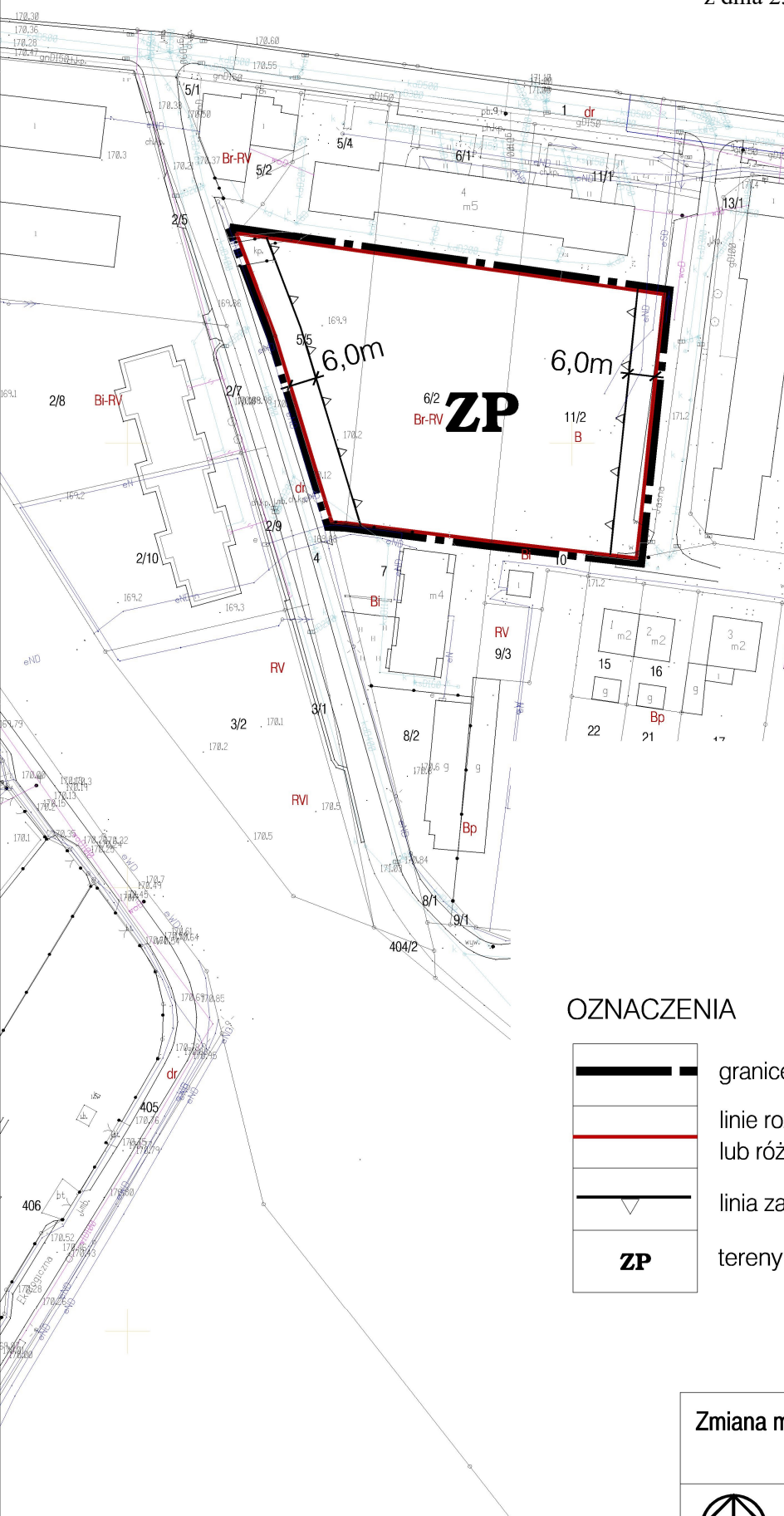
§ 15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marian Kremer**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 25 października 2022 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



### OZNACZENIA

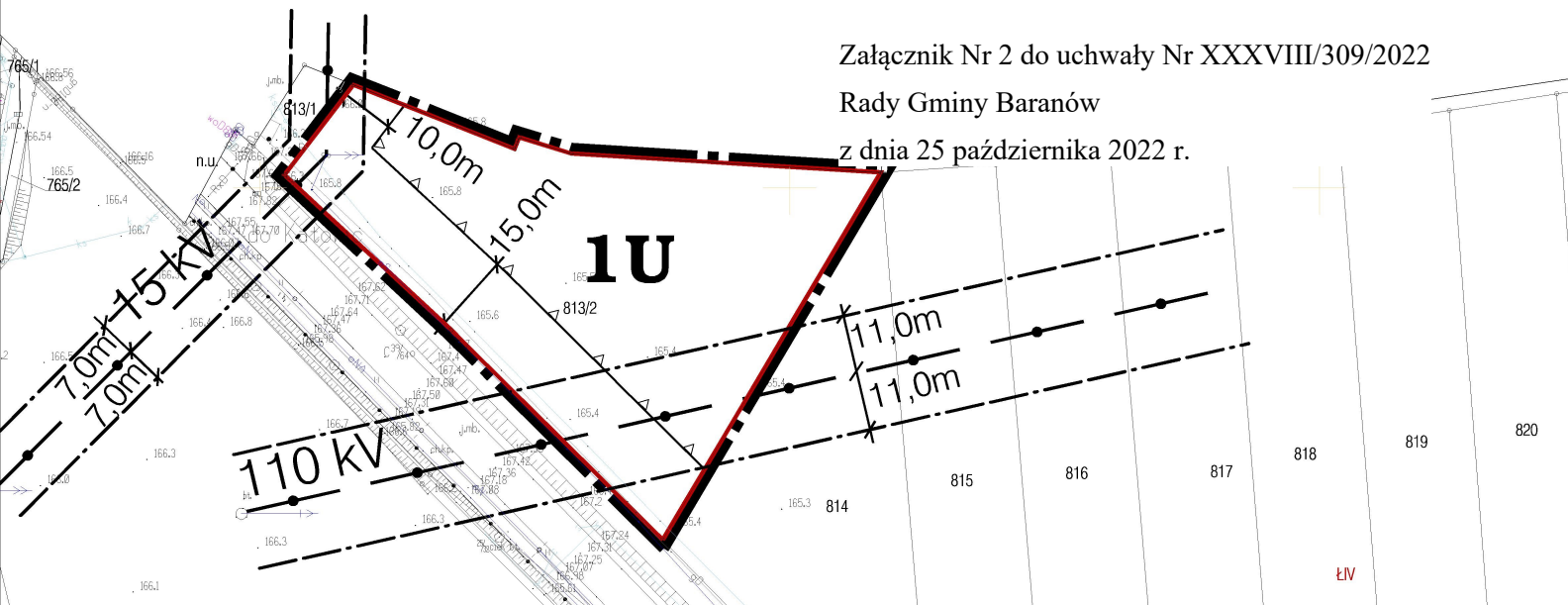
|           |                                                                                           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | granice obszaru objętego planem miejscowym                                                |
|           | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|           | linia zabudowy nieprzekraczalna                                                           |
| <b>ZP</b> | tereny zieleni urządzonej - park osiedlowy                                                |

### Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów

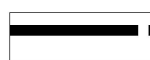


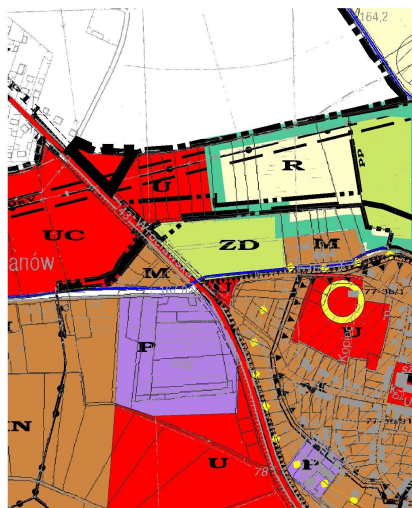
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 20 30 40 50 60m

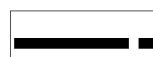
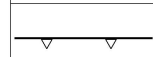


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

 granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



## OZNACZENIA

|                                                                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granice obszaru objętego planem miejscowym                                                |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | linia zabudowy nieprzekraczalna                                                           |
|  | tereny zabudowy usługowej                                                                 |
|  | sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną                                             |



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów

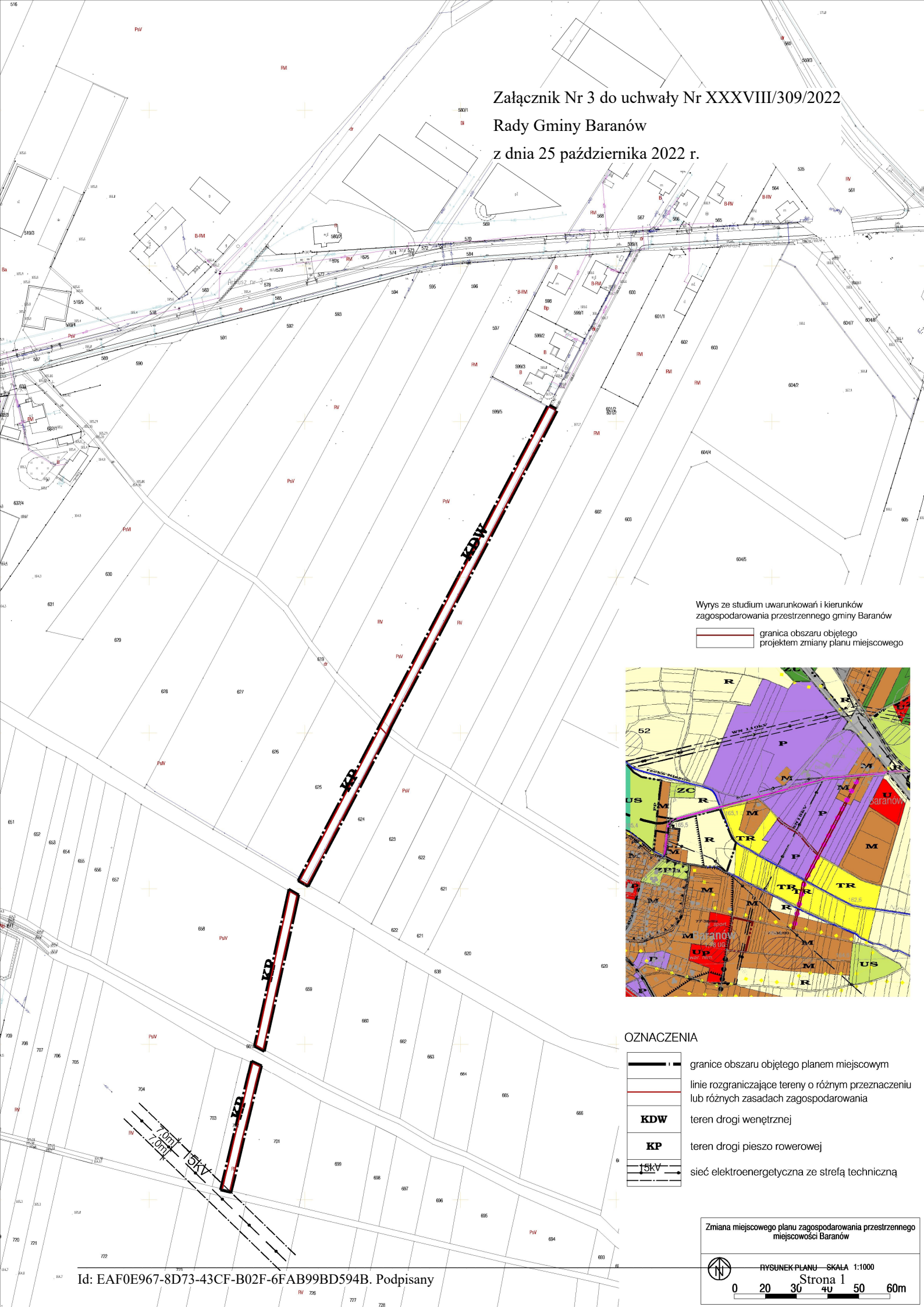


RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 20 30 40 50 60m

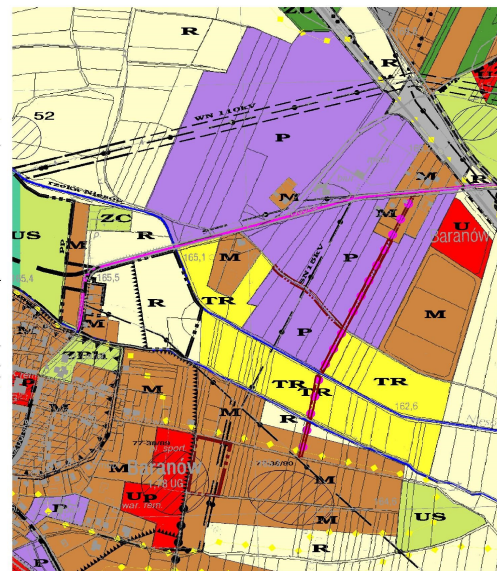


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 25 października 2022 r.



Wyris ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

— granica obszaru objętego  
projektem zmiany planu miejscowego



OZNACZENIA

|            |                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | granice obszaru objętego planem miejscowym                                                   |
|            | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu<br>lub różnych zasadach zagospodarowania |
| <b>KDW</b> | teren drogi wewnętrznej                                                                      |
| <b>KP</b>  | teren drogi pieszo rowerowej                                                                 |
|            | sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną                                                |

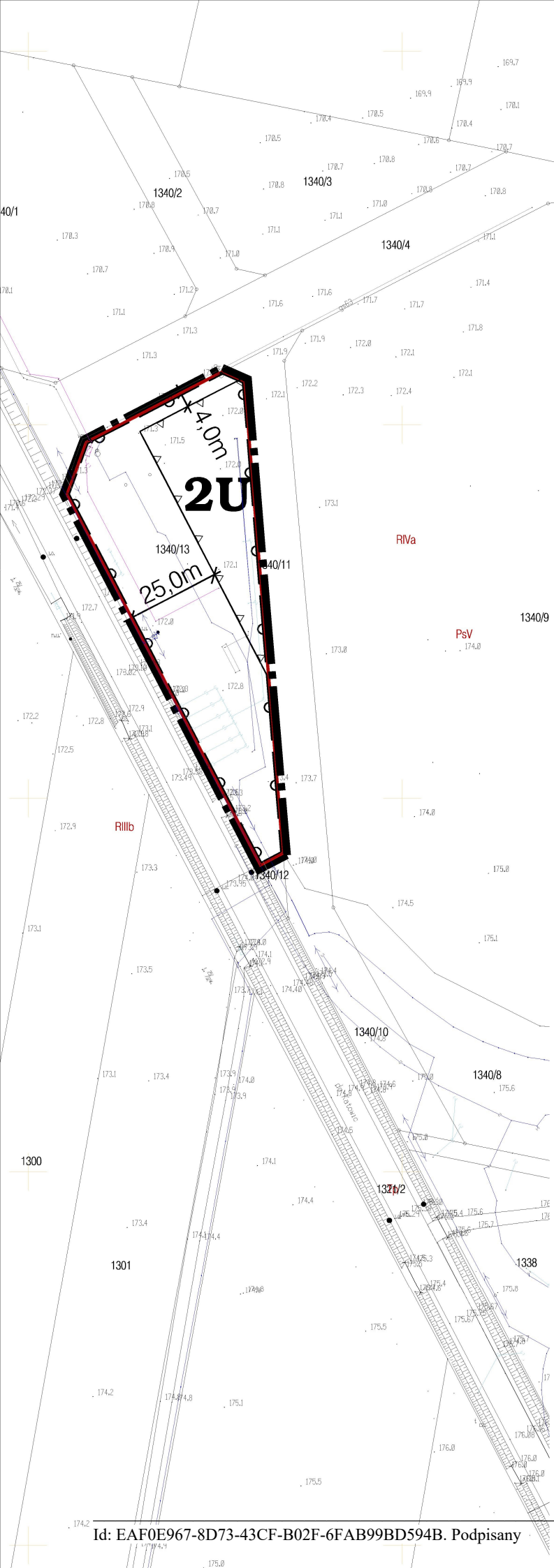
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Baranów

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

Strona 1

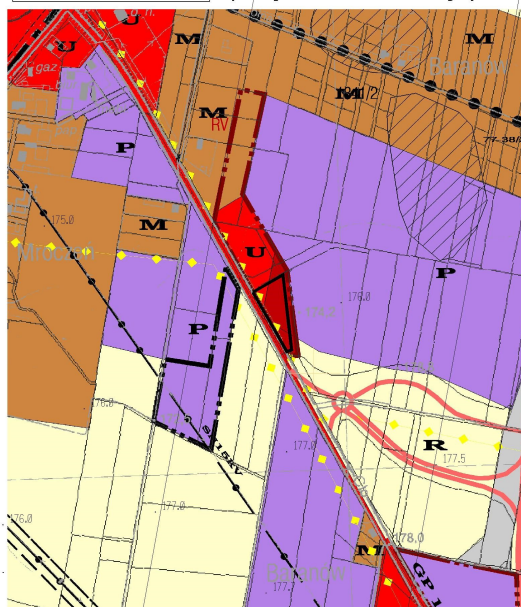
0 20 30 40 50 60m

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 25 października 2022 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granica obszaru objętego  
projektem zmiany planu miejscowego



#### OZNACZENIA

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- tereny zabudowy usługowej
- strefa OW obserwacji archeologicznej

#### Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 20 30 40 50 60m

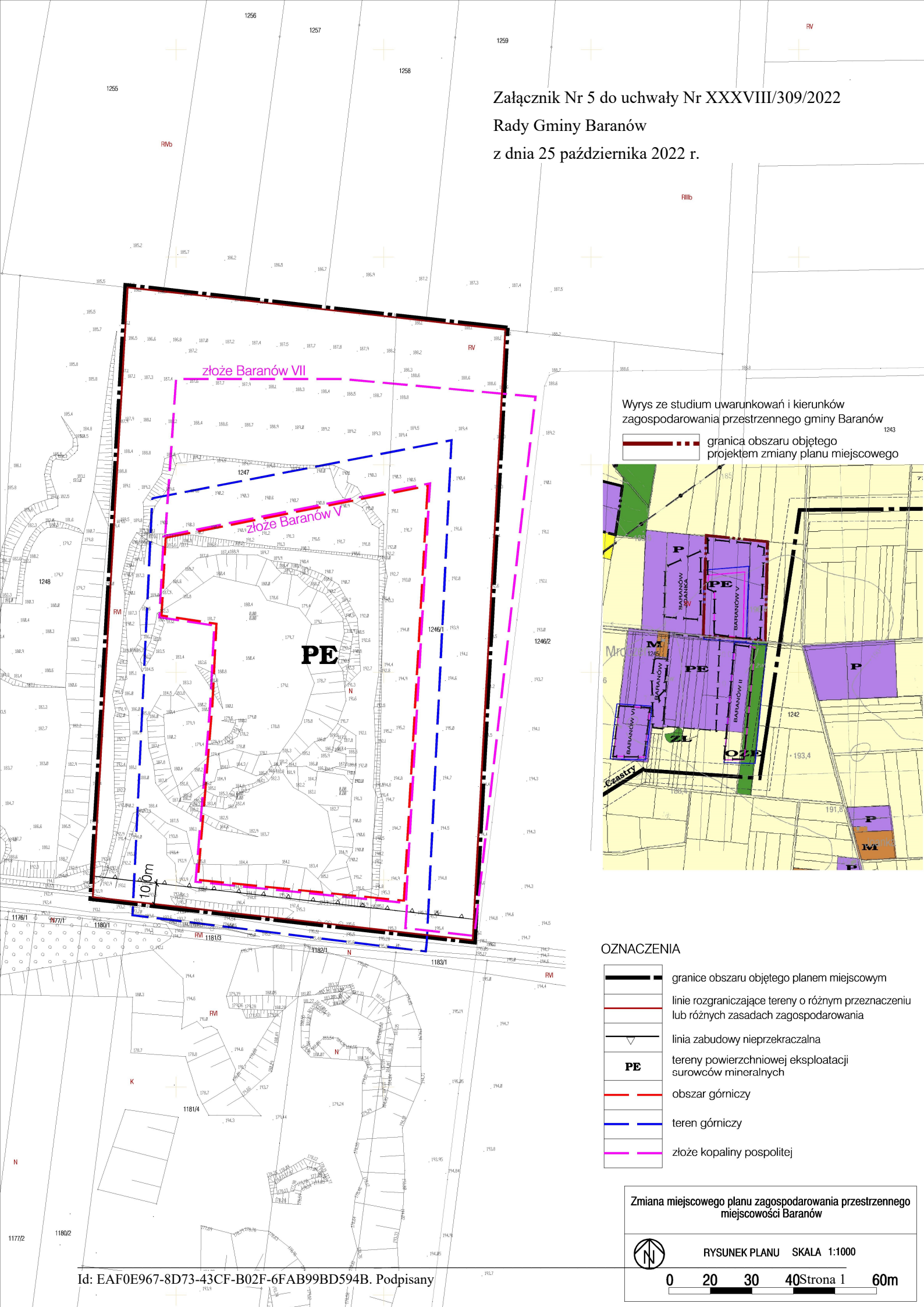
Strona 1



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022

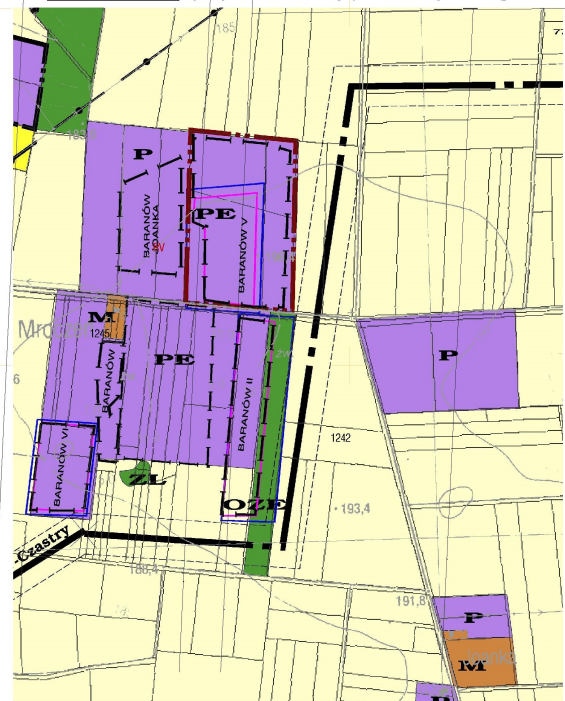
Rady Gminy Baranów

z dnia 25 października 2022 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

— granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



#### OZNACZENIA

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- PE** tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
- obszar górniczy
- teren górniczy
- złóżko kopaliny pospolitej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 20 30 40 60m

Id: EAF0E967-8D73-43CF-B02F-6FAB99BD594B. Podpisany

Strona 1

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 25 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 25 października 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 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) 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 budowę drogi pieszej i rowerowej.

**§ 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 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1634 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXVIII/309/2022

Rady Gminy Baranów

z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik8.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVIII/309/2022**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
z dnia 25 października 2022 roku

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Baranów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

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

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

Zmiana planu miejscowego miejscowości Baranów zakłada powstanie zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów 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 2022r. poz. 503 ze zm.), 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 2022r., poz. 840). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Baranów posiada historycznie ukształtowana strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzy droga wiejska z obustronnie posadowionymi zabudowaniami, wieś o układzie ulicowym. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej. Wprowadzono ograniczenia związane z wysokością zabudowy.

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 a także możliwość budowy ujęcia wód podziemnych i szczelnych zbiorników oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono zgodnie obowiązującymi przepisami w tym z planem utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów. 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 strefę obserwacji archeologicznej. Plan ustala nakazy, ograniczenia dla poszczególnych stref.

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 dogodne 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. 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 oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie realizacji komunikacji i terenów zieleni urządzonej.

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

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. Istniejących i planowanych. 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 w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

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 oraz eksploatacji surowców naturalnych.

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 400 000 (realizacja drogi pieszej i rowerowej) oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 8 500 zł.