

UCHWAŁA NR XL/330/2022
RADY GMINY BARANÓW

z dnia 12 grudnia 2022 r.

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

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. z 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/218/2021 z dnia 24 czerwca 2021r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, 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 miejscowości Mroczeń zwaną dalej planem.

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

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12⁰,
- 2) **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,
- 3) **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,
- 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,
- 7) **usługi** – 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) granice strefy 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o symbolu **MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – o symbolu **MN/U**,
- 3) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
- 4) teren zieleni urządzonej – o symbolu **ZP**,
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,
- 6) teren elektroenergetyki – o symbolu **IE**,
- 7) teren drogi lokalnej - o symbolu **KDL**,
- 8) tereny drogi dojazdowej - o symbolu **KDD**,
- 9) 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 Mroczeń i określono w ustaleniach szczegółowych.

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

3. Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej.

§ 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, KDL, KDD 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, z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej 8 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki 800 m^2 , z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej 300 m^2 .

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna 15 kV i 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiednio: dla linii napowietrznej WN -110kV - 22,0m (11,0m od osi sieci po każdej ze stron); dla linii napowietrznej SN – 15kV - 14,0 m (7,0m od osi sieci po każdej ze stron); dla linii kablowej SN – 15kV – 1,4m (0,7m od osi sieci po każdej ze stron), 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. W strefie technicznej obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 5,5m z dopuszczeniem wycinki podstawowej drzew wzdłuż trasy przebiegu sieci. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci napowietrznej oraz jej przełożenie z dostosowaniem strefy technicznej do rodzaju sieci.

§ 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. 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.

5. 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.

6. 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. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.

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 dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym budowę stacji transformatorowych. 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 oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie 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 m² powierzchni użytkowej obiektów 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. 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. 2022r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 15%.

Rozdział 3. **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, szeregowej lub grupowej,
- b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni określonej w przepisach szczególnych z przeznaczeniem na usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 200 m²,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

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

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,5 m,

- c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat jako wolnostojących – maksymalnie 6,5m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywności zabudowy- minimalna 0,08, maksymalna 0,80,
 - g) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski ,
 - h) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, 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,
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu o symbolu **1-2 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 w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 650 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – maksymalnie 9,5 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych wolnostojących – maksymalnie 6,5m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - g) dla terenu 2MN/U kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, usługowego (zlokalizowanego we froncie działki) równoległe do granicy działki z drogą publiczną, dopuszcza się usytuowanie budynku o kalenicach w kształcie litery „L”, „T”, „U” na rzucie poziomym budynku,
 - h) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski,
 - i) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, 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,
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Dla terenu o symbolu **1-3U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) 1U - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000m²,
 - b) 2-3U - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 25,0 m,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 1,20,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) teren zieleni urządzonej: skwer, park, zieleniec,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,25,
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Dla terenu o symbolu **IE**:

- 4) Przeznaczenie terenu:
- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym szczególnie do przesyłania magazynowania, dystrybucji energii elektrycznej,
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywności zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 0,60,
 - e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,

6. Dla terenu o symbolu **WS** ustala się:Przeznaczenie terenu: ciek, rowy melioracyjne wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

7. Dla terenu o symbolu **KDL** ustala się: Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0m. 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 pieszo-rowerowej, chodnika, pasa postojowego (parkingu) lub zatoki postojowej, pasa zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Dla terenu o symbolu **KDD** ustala się:Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0m z narożnymi ścięciami dróg . 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 pieszo-rowerowej, chodnika, pasa zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej o szerokości 8,0m i 10,0m z narożnymi ścięciami dróg. 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 pieszo-rowerowej, chodnika, pasa postojowego (parkingu) lub zatoki postojowej, pasa zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

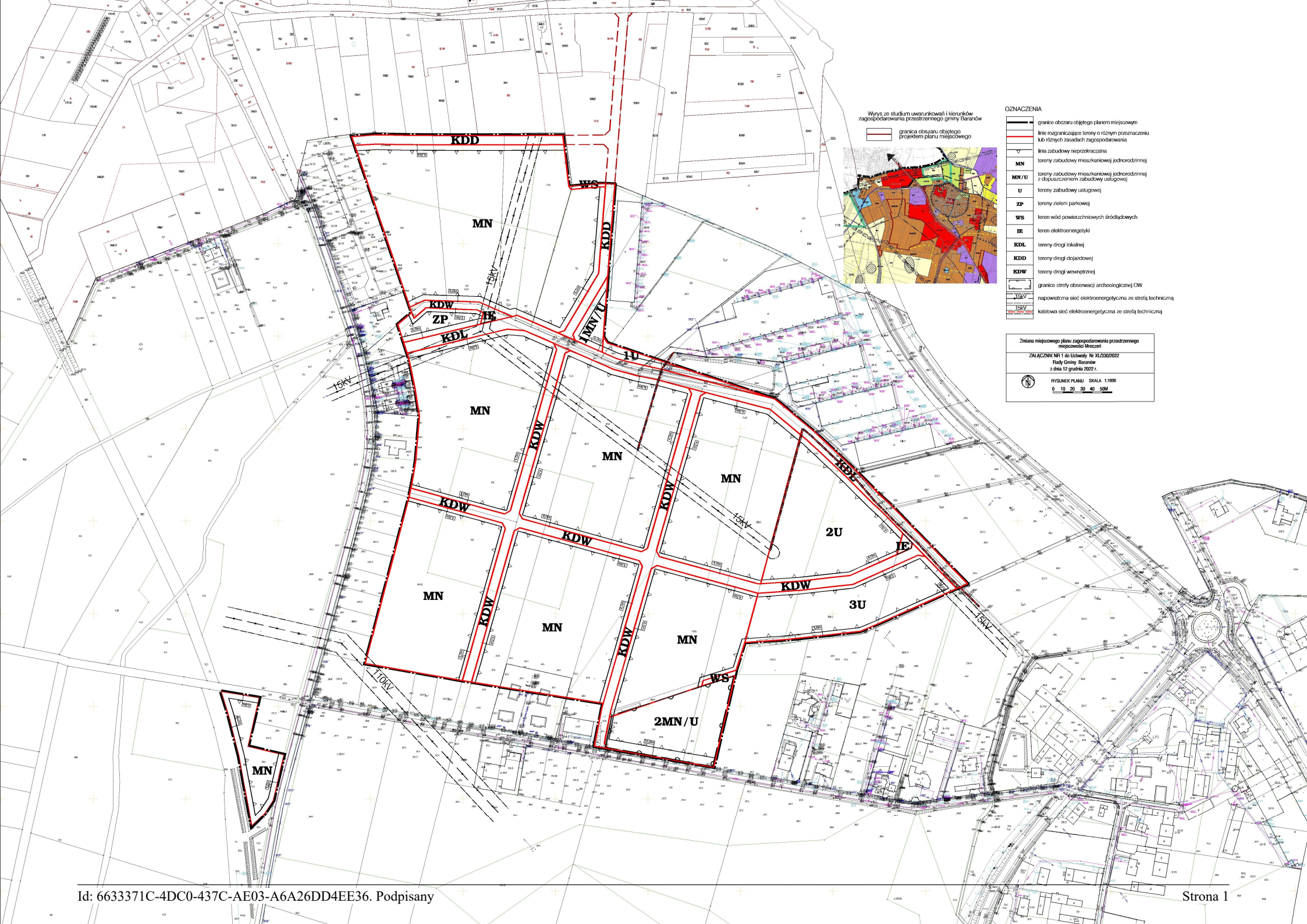
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

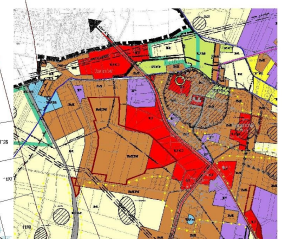
Przewodniczący Rady Gminy

Marian Kremer



Wzrósł ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

granicę obszaru objętego projektem planu miejscowego



OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linię zabudowy nieprzekraczającą
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zieleni parkowej
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren elektroenergetyki
- tereny drogi lokalnej
- tereny drogi dojazdowej
- tereny drogi wewnętrznej
- granicę strefy obserwacji archeologicznej OW
- napowietrzna sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną
- kablowa sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń

ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XL/330/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 12 grudnia 2022 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/330/2022

Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Baranów z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

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 2022r., poz. 503 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 budowę infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz dróg publicznych).

§ 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 (tj. Dz.U. 2022r. poz. 1634 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/330/2022

Rady Gminy Baranów

z dnia 12 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.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 XL/330/2022
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 12 grudnia 2022r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mroczeń, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., 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 Mroczeń zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, terenów zieleni oraz komunikacji na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Elementy 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 z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503), 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 Mroczeń posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu miejscowości Lisiny. 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 rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej a także możliwość budowy szczelnych zbiorników oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan 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 strefy.

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, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 80 – 140 zł m².

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. Plan wyznacza tereny przestrzeni publicznej. Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 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, przy zapewnieniu, że właściciel ma prawo do korzystania z wody podziemnej będącej w granicy jego działki lub terenu.

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 przemysłowego.

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 3 800 000 zł (infrastruktura techniczna - wodociągi i kanalizacja oraz komunikacja - drogi publiczne) oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 45 000 zł rocznie.