

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr XXXIII/282/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. oraz nr XXXVII/307/2022 z dnia 15 września 2022 r. 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 I**

**Zakres regulacji**

**§1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mroczeń w rejonie ulicy Cło oraz ulicy Baranowskiej 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą mogą przekraczać okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zdobienia na elewacji, zadaszenia, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie nie więcej niż 2,0 m;
  - 2) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12;
  - 3) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
  - 4) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy dla obiektu budowlanego przekrytego dachem, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do najwyższego punktu pokrycia dachu;
  - 5) **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 określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym

- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§3.** Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

**§4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych – o symbolu **MN-UH-UL**,
  - 2) teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji – o symbolu **U-PS-KO**,
  - 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,
  - 4) teren drogi lokalnej – o symbolu **KDL**,
  - 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - o symbolu **KR**.

**§5.** 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, Baranów i określono w ustaleniach szczegółowych.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§6.** 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 przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający obiektem ma tytuł prawny.
3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. 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.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

**§9.** 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.

**§10.** 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: 18 metrów, z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej 14 metrów,
  - 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług handlu, usług rzemieślniczych -  $500 \text{ m}^2$ , dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej -  $350 \text{ m}^2$ ,
  - 4) minimalna powierzchnia działki dla usług, produkcji, obsługi komunikacji -  $800 \text{ m}^2$ .
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.

**§11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Określeniem układu komunikacyjnego są wyznaczone drogi wewnętrzne oraz przyległe drogi publiczne tworzące układ obsługi komunikacyjnej. Dostęp do dróg odbywać się będzie na zasadzie planowanych zjazdów z drogi gminnej i powiatowej.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa ul. Cło, droga krajowa nr 39 oraz drogi gminne ulica Chabrowa, Baranowska, Trakt Napoleoński.
3. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej  $100 \text{ kW}$  z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, w tym wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż  $100 \text{ kW}$  oraz inne niż wolnostojące umieszczone na budynkach.
4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcie wód podziemnych w Baranowie. Przewiduje się realizację sieci wodociągowej przesyłowej o średnicy do  $\varnothing 160 \text{ mm}$ . Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej. Ścieki odprowadzane będą do gminnej oczyszczalni ścieków w Baranowie. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy do  $\varnothing 140\text{mm}$  wraz z przepompowniami ścieków.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimalnej  $\varnothing 315\text{mm}$  lub ogólnospławnej o średnicy minimalnej  $\varnothing 200\text{mm}$ . 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.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejącej lub projektowanych nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. 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.
10. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
11. 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 do miejsca odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.
12. 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.
13. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
  - 1) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - 2) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych,
  - 3) 1 miejsce na każde  $50,0\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - 4) 1 miejsce na każde  $350,0\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej składów, magazynów.
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 oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 miejsc do parkowania określone w pkt 13.

**§13.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Brak przedmiotu ustaleń.

**§14.** 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 ze zmianami) w wysokości 15%.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenu o symbolu **1MN-UH-UL**, **2MN-UH-UL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub,
  - c) teren usług handlu lub
  - d) teren usług rzemieślniczych,
- 2) Powierzchnia sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
- 3) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 4) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu.
- 5) 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 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
  - f) geometria dachu – obowiązują dachy 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 do 12°,

- g) 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,
- 6) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 7) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi przyległej ulicy Baranowskiej lub drogę wewnętrzną.

2. Dla terenu o symbolu **1U-PS-KO, 5U-PS-KO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług handlu lub,
  - b) teren usług rzemieślniczych lub,
  - c) teren usług turystyki lub,
  - d) teren usług gastronomii lub,
  - e) teren usług biurowych lub,
  - f) teren składów i magazynów lub,
  - g) teren obsługi podróżnych lub,
  - h) teren garażu lub,
  - i) teren parkingu,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe, składowe i magazynowe, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczanej ustaleniami planu,
- 4) Powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000m<sup>2</sup>.
- 5) 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 80% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
  - 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 1,0,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

- 6) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 7) Dostęp do drogi publicznej:
  - a) dla terenu o symbolu 1U-P-KO – dostęp do drogi publicznej planowanej drogi gminnej (KDL) poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną,
  - b) dla terenu o symbolu 5 U-P-KO - dostęp do drogi publicznej drogi powiatowej (ulicy Cło) lub planowanej drogi gminnej (KDL) poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną.

3. Dla terenu o symbolu **2U-PS-KO, 3U-PS-KO, 4U-PS-KO** ustala się:

- 1) Przeznaczenia terenu:
  - c) teren usług handlu lub,
  - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub,
  - e) teren usług rzemieślniczych lub,
  - f) teren usług turystyki lub,
  - g) teren usług gastronomii lub,
  - h) teren usług biurowych lub,
  - i) teren składów i magazynów lub,
  - j) teren obsługi podróżnych, w tym stacja paliw płynnych, myjnia samochodowa lub,
  - k) teren garażu lub,
  - a) teren parkingu,
- 8) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie.
- 9) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe, składowe i magazynowe, związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 10) Dopuszczalna powierzchnia sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 11) 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 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% 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 1,0,
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

- 12) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami,
- 13) Dostęp do drogi publicznej:
- a) teren o symbolu 2U-PS-KO - do drogi gminnej ulicy Chabrowej lub planowanej drogi gminnej (KDL) z zakazem dostępu do drogi krajowej nr 39,
  - b) teren o symbolu 3U-PS-KO, 4U-PS-KO - do drogi powiatowej (ulicy Cło) lub planowanej drogi gminnej (KDL). Włączenie terenu o symbolu 3U-PS-KO do drogi powiatowej nastąpi w miejscu najdalej odsuniętym od skrzyżowania typu rondo z drogą krajową nr 39.

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

Szerokość drogi wewnętrznej o szerokości 6,0m 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Narożne ścięcia drogi lokalnej. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Dla terenu o symbolu **1WS, 2WS** ustala się:

Cieki wodne wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami. Dopuszcza się skanalizowanie, zarurowanie cieku w sposób umożliwiający zapewnienie przepływu wody z możliwością zagospodarowania terenu na parking oraz drogi odjazdowe.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

**§16.** 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 ..... 2023 r.**

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 2022 r., poz. 503 ze zmianami)

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, oraz komunikacji na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. 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 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 ze zmianami), 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 ukształtowana strukturę funkcjonalno przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu miejskości 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. 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;

Brak nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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 – 180 zł m<sup>2</sup>.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

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 nie wyznacza terenu przestrzeni publicznej. Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. 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. 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 .

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 400 000 zł (infrastruktura techniczna - wodociągi i kanalizacja) oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 850 000 zł rocznie.