

# UCHWAŁA NR VII/45/2024 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 10 grudnia 2024 r.

## w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Baranów, Lisiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów Nr XLII/353/2023 z dnia 7 lutego 2023 r., Nr XLIII/362/2023 z dnia 30 marca 2023 r., Nr XLIV/380/2023 z dnia 9 maja 2023 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Baranów oraz Lisiny, 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 uchwała co następuje:

#### Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Baranów, Lisiny zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 4 - 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 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany zewnętrznej 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) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
- 3) **wysokość zabudowy** - wysokość określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 2. Ustalenia ogólne**

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

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych – o symbolu **MNW-UL**,
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej – o symbolu **PP-PS-PEF**.

### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Baranów, Baranów Lisiny.

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

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 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.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.** Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 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° 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: 18 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług rzemieślniczych - 700 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchnia działki dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów - 1000 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.

§ 11. 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) 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.

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

1. Określeniem układu komunikacyjnego są przyległe drogi publiczne tworzące układ obsługi komunikacyjnej. Dostęp do dróg publicznych odbywać się będzie na zasadzie planowanych zjazdów oraz poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej.

2. Dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii. Na terenach o symbolu **PP-PS-PEF** dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii wytwarzające energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do i większej niż 500 kW.

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

4. W zakresie zaopatrzenie 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 z możliwością podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej z oczyszczalnią ścieków w Baranowie.

6. 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. 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 zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci gazowych.

8. 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 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 do miejsca odzysku i unieszkodliwiania 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.

**§ 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) w wysokości 15%.

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

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

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

1) Przeznaczenie terenu dla terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub,
- b) usługi rzemieślnicze,

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, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleni urządzoną, nawierzchnie utwardzone,

4) 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 zabudowy – dla budynku maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dla budowli maksymalnie 20,0m,
- c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- 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,

5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:

- a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych lub,
- c) 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

6) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,

7) 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 wymaganých miejsc do parkowania,

- 8) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 9) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej ogólnodostępnej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej.

2. Dla terenu o symbolu **PP-PS-PEF** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) produkcja przemysłowa lub,
  - b) składy i magazyny lub,
  - c) elektrownia słoneczna rozumiana jako zespół urządzeń do wytwarzania, magazynowania, przesyłania energii elektrycznej,
- 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 garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 4) Powierzchnia sprzedaży nie większa niż 450m<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) wysokość zabudowy – dla budynków maksymalnie 20,0 m, dla budowli maksymalnie 25,0 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,85,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 6) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na każde 350,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów. W bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc w istniejących parkingach związanych z inwestycją,
- 7) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 8) Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 wymaganych miejsc do parkowania,
- 9) Dostęp do drogi publicznej: dostęp do drogi krajowej nr 11 poprzez istniejące skrzyżowanie drogi (działka nr 1253).

#### **Rozdział 4. 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  
Baranów

**Ryszard Stasiowski**

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
 zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

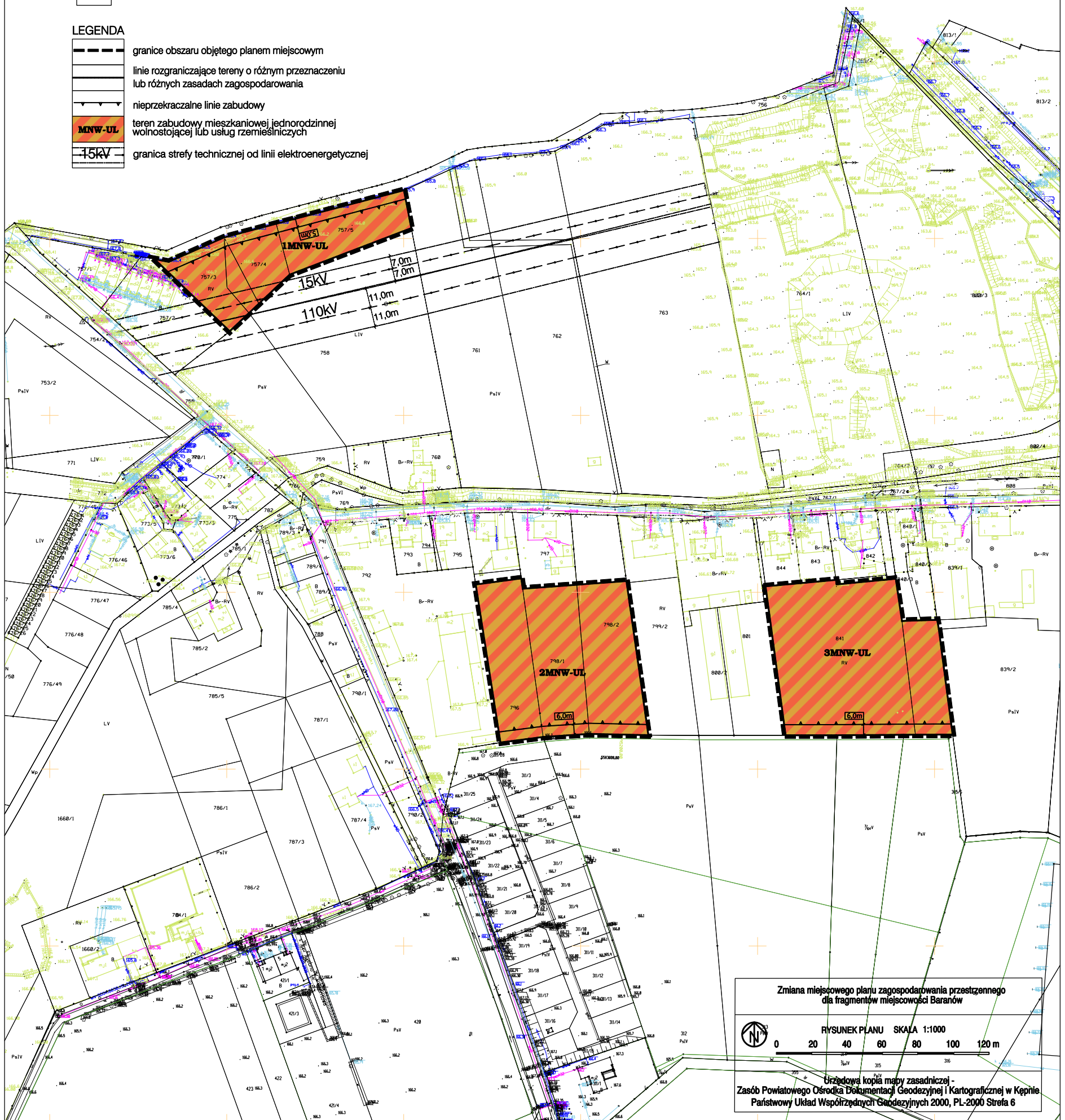


LEGENDA STUDIUM

WYKAZ KODÓW PRZEZNACZENIA TERENÓW	WYKAZ KODÓW PRZEZNACZENIA TERENÓW
MN-W-UL	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MN-U1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
U	tereny usług
U1	tereny usług
U2	tereny usług
U3	tereny usług
U4	tereny usług
U5	tereny usług
U6	tereny usług
U7	tereny usług
U8	tereny usług
U9	tereny usług
U10	tereny usług
U11	tereny usług
U12	tereny usług
U13	tereny usług
U14	tereny usług
U15	tereny usług
U16	tereny usług
U17	tereny usług
U18	tereny usług
U19	tereny usług
U20	tereny usług
U21	tereny usług
U22	tereny usług
U23	tereny usług
U24	tereny usług
U25	tereny usług
U26	tereny usług
U27	tereny usług
U28	tereny usług
U29	tereny usług
U30	tereny usług
U31	tereny usług
U32	tereny usług
U33	tereny usług
U34	tereny usług
U35	tereny usług
U36	tereny usług
U37	tereny usług
U38	tereny usług
U39	tereny usług
U40	tereny usług
U41	tereny usług
U42	tereny usług
U43	tereny usług
U44	tereny usług
U45	tereny usług
U46	tereny usług
U47	tereny usług
U48	tereny usług
U49	tereny usług
U50	tereny usług
U51	tereny usług
U52	tereny usług
U53	tereny usług
U54	tereny usług
U55	tereny usług
U56	tereny usług
U57	tereny usług
U58	tereny usług
U59	tereny usług
U60	tereny usług
U61	tereny usług
U62	tereny usług
U63	tereny usług
U64	tereny usług
U65	tereny usług
U66	tereny usług
U67	tereny usług
U68	tereny usług
U69	tereny usług
U70	tereny usług
U71	tereny usług
U72	tereny usług
U73	tereny usług
U74	tereny usług
U75	tereny usług
U76	tereny usług
U77	tereny usług
U78	tereny usług
U79	tereny usług
U80	tereny usług
U81	tereny usług
U82	tereny usług
U83	tereny usług
U84	tereny usług
U85	tereny usług
U86	tereny usług
U87	tereny usług
U88	tereny usług
U89	tereny usług
U90	tereny usług
U91	tereny usług
U92	tereny usług
U93	tereny usług
U94	tereny usług
U95	tereny usług
U96	tereny usług
U97	tereny usług
U98	tereny usług
U99	tereny usług
U100	tereny usług
U101	tereny usług
U102	tereny usług
U103	tereny usług
U104	tereny usług
U105	tereny usług
U106	tereny usług
U107	tereny usług
U108	tereny usług
U109	tereny usług
U110	tereny usług
U111	tereny usług
U112	tereny usług
U113	tereny usług
U114	tereny usług
U115	tereny usług
U116	tereny usług
U117	tereny usług
U118	tereny usług
U119	tereny usług
U120	tereny usług
U121	tereny usług
U122	tereny usług
U123	tereny usług
U124	tereny usług
U125	tereny usług
U126	tereny usług
U127	tereny usług
U128	tereny usług
U129	tereny usług
U130	tereny usług
U131	tereny usług
U132	tereny usług
U133	tereny usług
U134	tereny usług
U135	tereny usług
U136	tereny usług
U137	tereny usług
U138	tereny usług
U139	tereny usług
U140	tereny usług
U141	tereny usług
U142	tereny usług
U143	tereny usług
U144	tereny usług
U145	tereny usług
U146	tereny usług
U147	tereny usług
U148	tereny usług
U149	tereny usług
U150	tereny usług
U151	tereny usług
U152	tereny usług
U153	tereny usług
U154	tereny usług
U155	tereny usług
U156	tereny usług
U157	tereny usług
U158	tereny usług
U159	tereny usług
U160	tereny usług
U161	tereny usług
U162	tereny usług
U163	tereny usług
U164	tereny usług
U165	tereny usług
U166	tereny usług
U167	tereny usług
U168	tereny usług
U169	tereny usług
U170	tereny usług
U171	tereny usług
U172	tereny usług
U173	tereny usług
U174	tereny usług
U175	tereny usług
U176	tereny usług
U177	tereny usług
U178	tereny usług
U179	tereny usług
U180	tereny usług
U181	tereny usług
U182	tereny usług
U183	tereny usług
U184	tereny usług
U185	tereny usług
U186	tereny usług
U187	tereny usług
U188	tereny usług
U189	tereny usług
U190	tereny usług
U191	tereny usług
U192	tereny usług
U193	tereny usług
U194	tereny usług
U195	tereny usług
U196	tereny usług
U197	tereny usług
U198	tereny usług
U199	tereny usług
U200	tereny usług

LEGENDA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych
	granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej



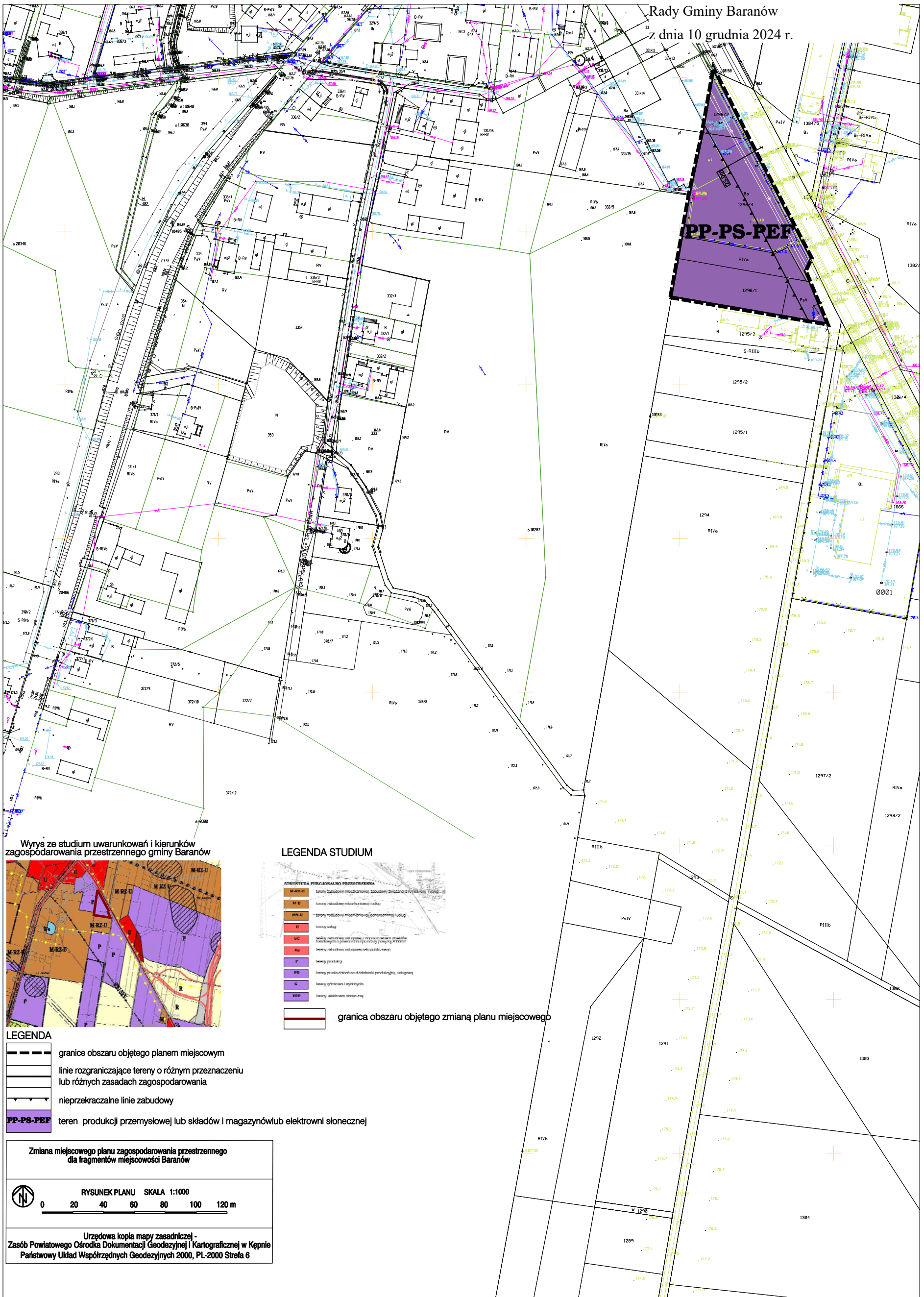
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 dla fragmentów miejscowości Baranów

0 20 40 60 80 100 120 m

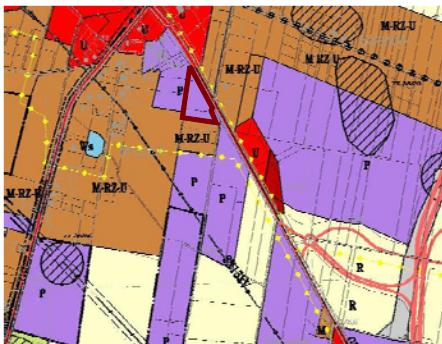
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Urzędowa kopia mapy zasadniczej -  
 Zasób Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kępnie  
 Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 Strefa 6





Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów



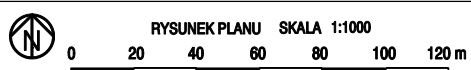
LEGENDA STUDIUM

STRATEGIA PRZECIWOŁOŻYWOŚCIOWA	
M-PP-PEF	tereny zabudowy przemysłowej, magazynowej, biurowej, usługowej
M-U	tereny usługowe (biurowe, usługowe)
U-PP-PEF	tereny zabudowy mieszkaniowej (domostwa) i usług
U	tereny usługowe
U-C	tereny usługowe, zabudowa biurowa, usługowa, biurowo-usługowa
U-P	tereny usługowe, zabudowa biurowo-usługowa
P	tereny produkcyjne
PP	tereny produkcyjne na składowanie, przetwarzanie, sortowanie
G	tereny o charakterze ogólnym
PP-P	tereny elektrowni słonecznej
— granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego	

LEGENDA

—	granice obszaru objętego planem miejscowym
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
—	nieprzekraczalne linie zabudowy
PP-PS-PEF	teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Baranów



Urzędowa kopia mapy zasadniczej -  
Zasób Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kępnie  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 Strefa 6



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/45/2024  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 10 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Baranów nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag, z uwagi na ich brak.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/45/2024

Rady Gminy Baranów

z dnia 10 grudnia 2024 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 2024 r., poz. 1130) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VII/45/2024

Rady Gminy Baranów

z dnia 10 grudnia 2024 r.

Zalacznik5.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 VII/45/2024**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
z dnia 10 grudnia 2024 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 2024 r., poz. 1130)

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, Lisiny zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcji, przemysłowej, składów i magazynów 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, 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. Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wsie Baranów, Lisiny posiadają historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi. 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 regulamin 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. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, teren usług nieuciążliwych. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 100 – 220 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;

przez „interes publiczny” – należy 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, produkcyjnej. 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, konsultacje społeczne 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 mieszkaniowego, usługowego, przemysłowego.

15) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni;

Realizacja zabudowy uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu nastąpi poprzez istniejący system obsługi składający się z istniejących przystanków oraz dróg w miejscowości Baranów i Lisiny po których poruszają się środki transportu. Rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pod drogach publicznych zostały wprowadzone na terach przyległych do granic opracowania zmiany planu. Teren jest położony w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Istnieje możliwość podłączenia zabudowy do rozbudowanej i zmodernizowanej sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej. Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest wzdłuż dróg z dostępem do nich.

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 220 000 zł (infrastruktura techniczna - wodociągi i kanalizacja) oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 80 000 zł rocznie.