

**UCHWAŁA NR XIII/85/2025
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 9 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 1386/4, 1379/2, 1380/2 obręb Baranów, dla działek nr 705/4, 705/10 obręb Mroczeń
dla fragmentów miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Grębanin, Słupia pod Kępem, Baranów,
Joanka**

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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i 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 ze zm.), w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów nr III/21/2024 z dnia 26 czerwca 2024r., LII/450/2024 z dnia 20 marca 2024 r., LII/451/2024 z dnia 20 marca 2024 r., LII/452/2024 z dnia 20 marca 2024 r., LIII/459/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 r., nr V/26/2024 z dnia 19 września 2024 r., nr V/27/2024 z dnia 19 września 2024 r., 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 dla fragmentów miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Grębanin, Słupia pod Kępem, Baranów, Joanka zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 11 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 12 - 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 13 - 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 2,5 m,
- 2) **linia zabudowy obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub linię styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, galerii, wykuszy, zdobień elewacji, werand, tarasów, garaży, zjazdów, podjazdów, ramp, pochylni, schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej 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) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,

5) **wysokość zabudowy** - określona 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) obowiązująca linia zabudowy,
- 6) granice strefy kontrolowanej od sieci gazowej wysokiego ciśnienia,
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną,
- 8) stanowisko archeologiczne,
- 9) granica strefy OW obserwacji archeologicznej.

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 bliźniaczej – o symbolu **MNW-MNB**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - o symbolu **MN**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych lub usług sportu i rekreacji - o symbolu **MN-UL-US**,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych - o symbolu **MNW-UH-UL**,
- 5) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki - o symbolu **UT-US-UK**,
- 6) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki - o symbolu **UT-UG-UK**,
- 7) teren usług rzemieślniczych - o symbolu **UL**,
- 8) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej - o symbolu **PP-PS-PEF**,
- 9) teren górnictwa i wydobywania - o symbolu **G**,
- 10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy - o symbolu **RN**,
- 11) teren zabudowy zagrodowej - o symbolu **RZM**,
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych - o symbolu **WS**,
- 13) teren zieleni urządzonej – o symbolu **ZP**,
- 14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - o symbolu **KR**,
- 15) teren drogi dojazdowej – o symbolu **KDD**,
- 16) teren drogi głównej – o symbolu **KDR**,

§ 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 Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Grębanin, Słupia pod Kępem, Baranów, Joanka.

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 planie 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.

1. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasięg stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 - 700 m².

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

1. Gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 500 relacji Odolanów-Komorzno (Szopienice) rok budowy 1974 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, DN 500 relacji Odolanów-Komorzno (Tworóg) rok budowy 1979 o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa ze strefami kontrolowanymi o maksymalnym zasięgu 130,0m (tj. 65,0m na stronę gazociągu od jego osi), DN 200 Baranów-Wieruszów-Czastary o maksymalnym ciśnieniu roboczym 1,6 MPa ze strefami kontrolowanymi o maksymalnym zasięgu 50,0m (tj. 25,0m na stronę gazociągu od jego osi) oznaczonymi na rysunku planu, szczegółowe odległości od poszczególnych obiektów terenowych podane są w tabeli nr 1 załącznika nr 2 obowiązującego rozporządzenia określającego szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r. W przypadku budowy, wymiany lub modernizacji sieci gazociągowej, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów. Dla zabudowy paneli fotowoltaicznych obowiązuje zakaz ich sytuowania w odległości 10,0m od osi gazociągu DN 500. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci gazowej. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia lub przebudowy przedmiotowego gazociągu na warunkach określonych przez Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu.

2. 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 zabudowy paneli 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. Zasady dostępu do drogi publicznej określono w ustaleniach szczegółowych.

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 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu o symbolu **1-42 MNW-MNB** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,

3) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń 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 i obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dla budowli 18,0m z zastrzeżeniem dla terenów o symbolach 31-33 MNW-MNB 10,0m,
- c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25⁰ do 50⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 14⁰,
- 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 każde 35,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 8) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 9) Dostęp do drogi publicznej: poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej, z zastrzeżeniem dla terenów o symbolu:
- 5MNW-MNB, 6MNW-MNB dostęp do drogi gminnej ulicy Chabrowej poprzez bezpośredni dostęp lub drogę wewnętrzną,
 - 25MNW-MNB dostęp do drogi dodatkowej, wzdłuż drogi krajowej, mającej na celu obsługę terenów przyległych oraz włączenie tej drogi do drogi krajowej na wysokości działki nr 284 ,
 - 33MNW-MNB wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 39 możliwe będzie wyłącznie po jego wcześniejszej przebudowie, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 3) 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dla budowli 18,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25⁰ do 50⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 14⁰,
 - 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,
- 4) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
- a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 5) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 6) 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 7) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej, z zastrzeżeniem dla terenu o symbolu 2MN - dostęp do drogi dodatkowej, wzdłuż drogi krajowej, mającej na celu obsługę terenów przyległych oraz włączenie tej drogi do drogi krajowej na wysokości działki nr 284.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub,
 - b) usługi rzemieślnicze lub
 - c) usługi sportu i rekreacji,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dla budowli 18,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% 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 14°,
 - 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 każde 35,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 8) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 9) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej.

4. Dla terenu o symbolu **1-2 MNW-UH-UL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub
 - b) usługi handlu lub,
 - c) usługi rzemieślnicze w tym usługi związane z wykonywaniem opakowań kartonowych,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,

- 3) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zielen urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 4) Powierzchnia sprzedaży nie większa niż 450m²,
- 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 10,0 m, dla budowli 20,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 15⁰ do 50⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 12⁰,
 - 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) 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 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 7) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 8) Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 wymaganych miejsc do parkowania,
- 9) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 10) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej ogólnodostępnej.

5. Dla terenu o symbolu **1-2 UT-UG-UK** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) usługi turystyki lub,
 - b) usługi gastronomii lub,
 - c) usługi kultury i rozrywki,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zielen 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 12,0 m, dla budowli 20,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% 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 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych lub,
 - b) 1 miejsce na każde 50,0 m² 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
6. Dla terenu o symbolu **1 UT-US-UK** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) usługi turystyki lub,
 - b) usługi sportu i rekreacji lub,
 - c) usługi kultury i rozrywki,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 12,0 m, dla budowli 20,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
- a) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych lub,
 - b) 1 miejsce na każde 50,0 m² 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,

8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

7. Dla terenu o symbolu **1 UL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi rzemieślnicze,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, obiekty dla drobnej wytwórczości, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 3) 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 12,0 m, dla budowli 20,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej, geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 4) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych lub,
 - b) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 5) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 6) 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 7) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej wewnętrznej.

8. Dla terenu o symbolu **1 RN** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

9. Dla terenu o symbolu **1 RZM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu dla terenu: zabudowa zagrodowa, w tym budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 3) 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku 12,0 m, dla budowli 20,0m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% 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 14°,
 - 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,

- 4) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych): 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- 5) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 6) 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 10 wymaganych miejsc do parkowania,
- 7) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 8) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej ogólnodostępnej.

10. Dla terenu o symbolu **1-7 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 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 450m²,
- 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków 20,0 m, dla budowli 25,0 m, z zastrzeżeniem dla terenów o symbolu **2PP-PS-PEF** maksymalna wysokość dla budynków i budowli 10,0 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,85,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% 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 m² 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 zaopatrzonych 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 poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej.

11. Dla terenu o symbolu **1-2 G** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja kopalin kruszyw naturalnych (piasku, żwiru) wraz z obiektami, urządzeniami i instalacjami dla potrzeb prowadzonej działalności, bez prawa do realizacji budynków i budowli, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 18) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość dla budowli 20,0m,

19) Obsługa komunikacyjna: poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej.

12. Dla terenu o symbolu **1-6 KR** ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami

13. Dla terenu o symbolu **1 KDG** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi głównej. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

14. Dla terenu o symbolu **1-4 KDD** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

15. Dla terenu o symbolu **1 WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy.

16. Dla terenu o symbolu **1 ZP** ustala się przeznaczenie terenu: park wiejski

1) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, wiaty, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,

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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków 10,0 m, dla budowli 25,0 m,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,45,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65% powierzchni działki budowlanej

f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

3) Dostęp do drogi publicznej: dostęp do poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi wewnętrznej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

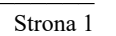
§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

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

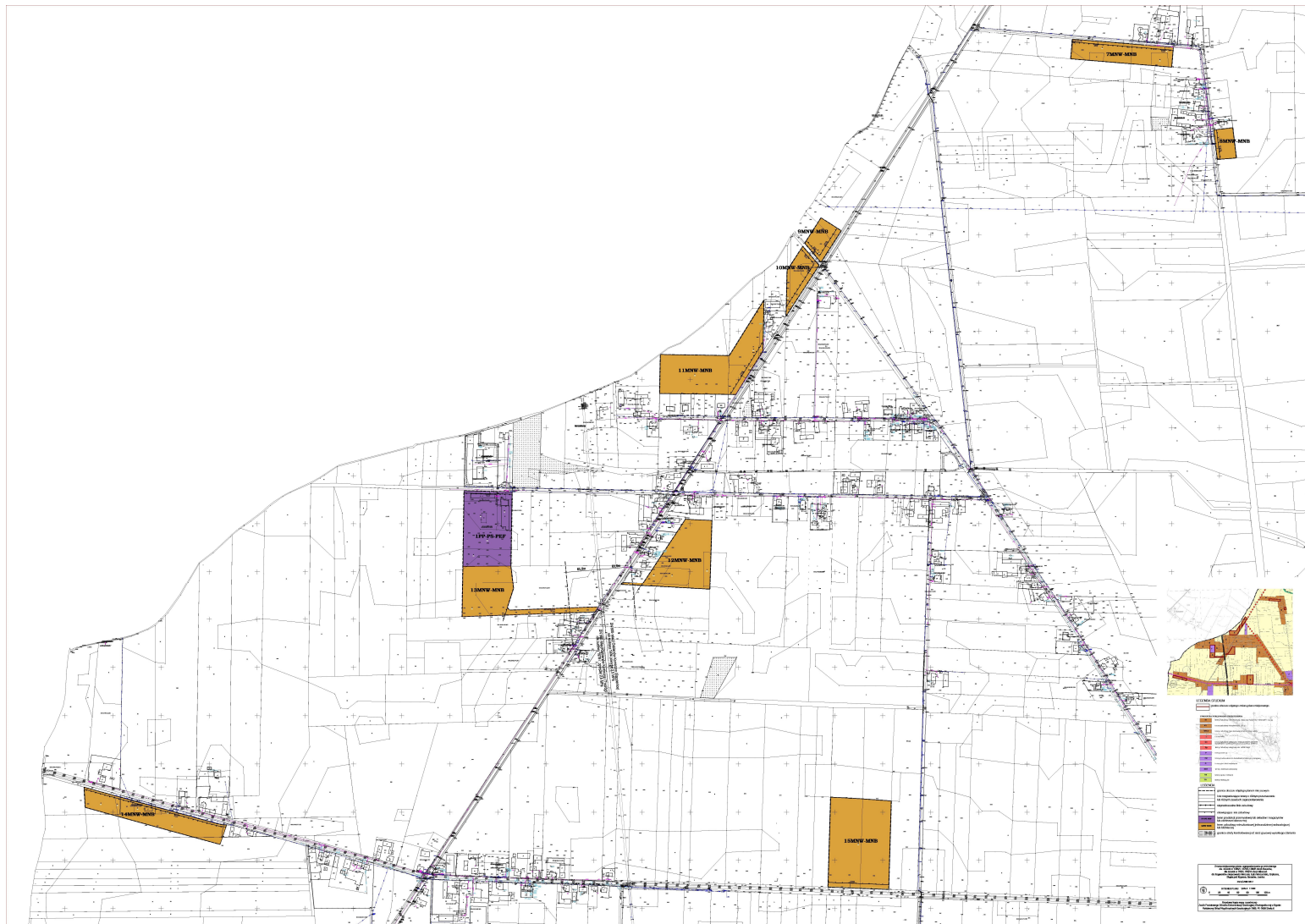
Przewodniczący Rady Gminy
Baranów

Ryszard Stasiowski

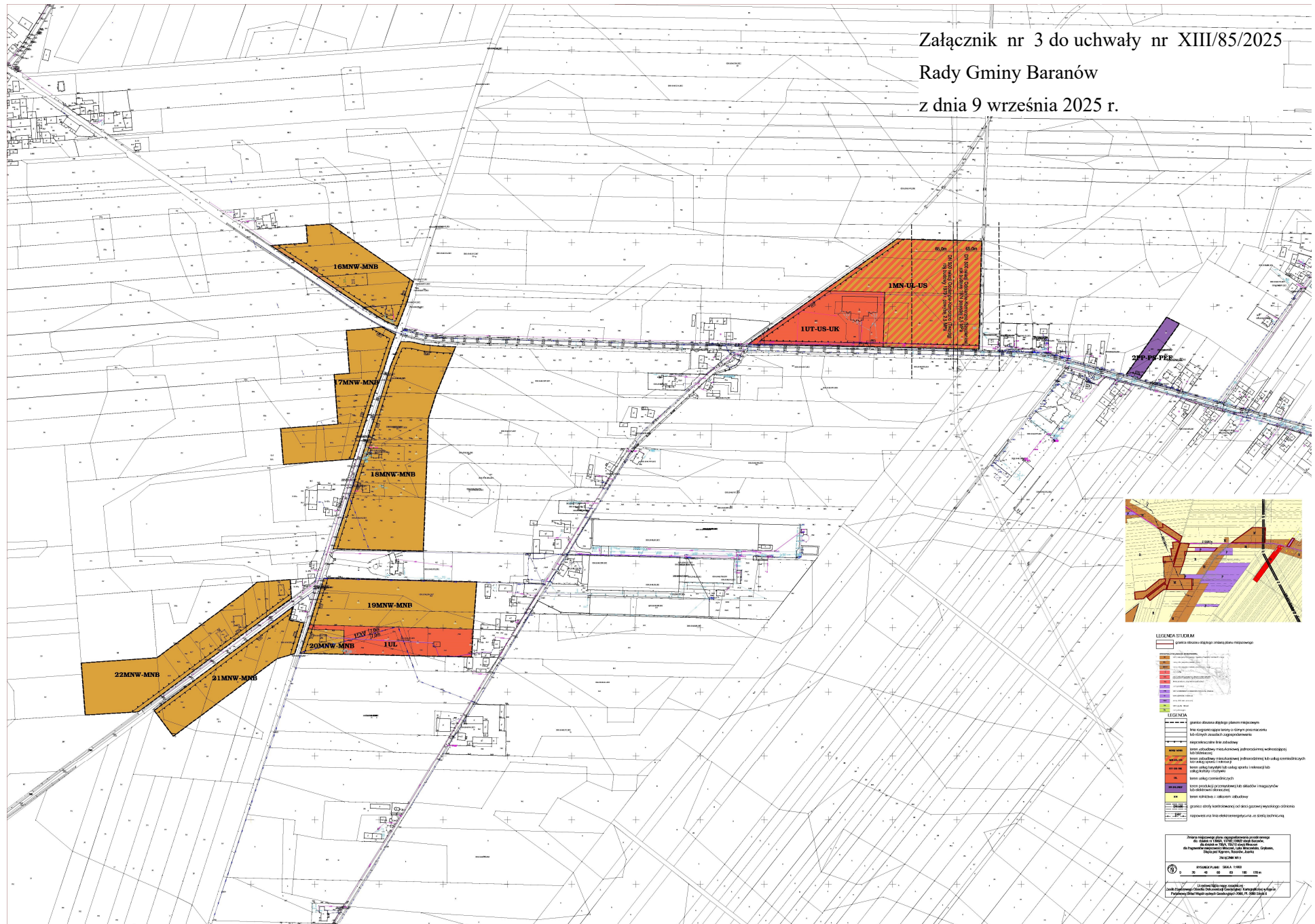
z dnia 9 września 2025 r.



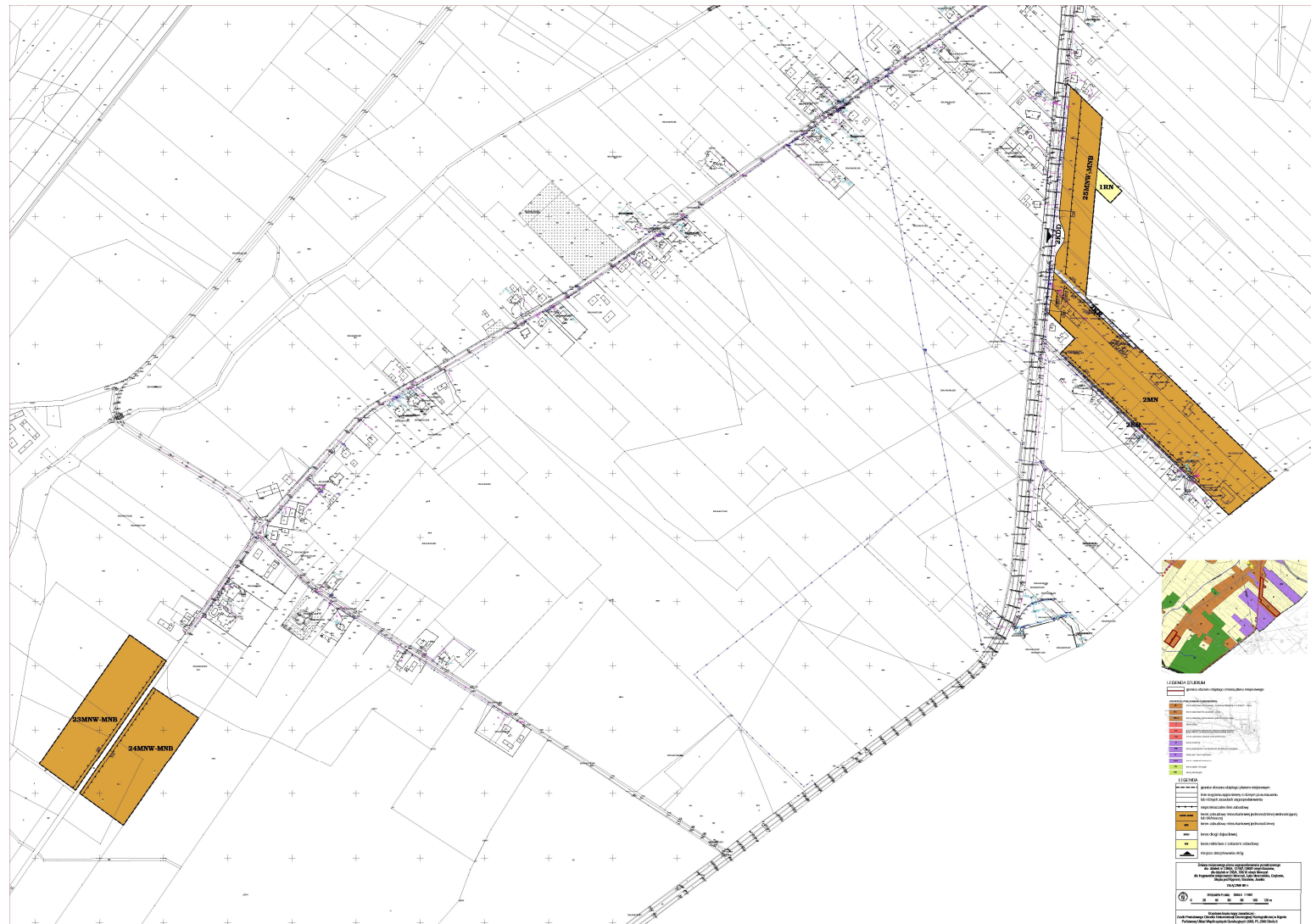
Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.



Map of Baranów showing the location of the proposed industrial zone (IZM) and surrounding areas. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow. The legend defines various types of land use and infrastructure. The scale bar indicates distances up to 100 meters. The north arrow points towards the top of the map.

Załącznik nr 6 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.

3PP-PS-PEF

16N

34MNW-MNB

1G

2G

DN 200 Baranów-Wietusze/Czarny
o maksymalnym natężeniu 1,6 m/s

25,0m

LEGENDA STUDIUM

granica obszaru objętego planem miejscowym

1. teren zabudowy mieszkaniowej

2. teren zabudowy usługowej

3. teren zabudowy przemysłowej

4. teren zabudowy rekreacyjnej

5. teren zabudowy sportowej

6. teren zabudowy kulturalnej

7. teren zabudowy oświatowej

8. teren zabudowy administracyjnej

9. teren zabudowy publicznej

10. teren zabudowy religijnej

11. teren zabudowy społecznej

12. teren zabudowy innej

13. teren zielony

14. teren wodny

15. teren leśny

16. teren rolny

17. teren niezabudowany

18. teren inny

LEGENDA

1. teren zabudowy mieszkaniowej

2. teren zabudowy usługowej

3. teren zabudowy przemysłowej

4. teren zabudowy rekreacyjnej

5. teren zabudowy sportowej

6. teren zabudowy kulturalnej

7. teren zabudowy oświatowej

8. teren zabudowy administracyjnej

9. teren zabudowy publicznej

10. teren zabudowy religijnej

11. teren zabudowy społecznej

12. teren zabudowy innej

13. teren zielony

14. teren wodny

15. teren leśny

16. teren rolny

17. teren niezabudowany

18. teren inny

19. teren zabudowy mieszkaniowej

20. teren zabudowy usługowej

21. teren zabudowy przemysłowej

22. teren zabudowy rekreacyjnej

23. teren zabudowy sportowej

24. teren zabudowy kulturalnej

25. teren zabudowy oświatowej

26. teren zabudowy administracyjnej

27. teren zabudowy publicznej

28. teren zabudowy religijnej

29. teren zabudowy społecznej

30. teren zabudowy innej

31. teren zielony

32. teren wodny

33. teren leśny

34. teren rolny

35. teren niezabudowany

36. teren inny

37. teren zabudowy mieszkaniowej

38. teren zabudowy usługowej

39. teren zabudowy przemysłowej

40. teren zabudowy rekreacyjnej

41. teren zabudowy sportowej

42. teren zabudowy kulturalnej

43. teren zabudowy oświatowej

44. teren zabudowy administracyjnej

45. teren zabudowy publicznej

46. teren zabudowy religijnej

47. teren zabudowy społecznej

48. teren zabudowy innej

49. teren zielony

50. teren wodny

51. teren leśny

52. teren rolny

53. teren niezabudowany

54. teren inny

55. teren zabudowy mieszkaniowej

56. teren zabudowy usługowej

57. teren zabudowy przemysłowej

58. teren zabudowy rekreacyjnej

59. teren zabudowy sportowej

60. teren zabudowy kulturalnej

61. teren zabudowy oświatowej

62. teren zabudowy administracyjnej

63. teren zabudowy publicznej

64. teren zabudowy religijnej

65. teren zabudowy społecznej

66. teren zabudowy innej

67. teren zielony

68. teren wodny

69. teren leśny

70. teren rolny

71. teren niezabudowany

72. teren inny

73. teren zabudowy mieszkaniowej

74. teren zabudowy usługowej

75. teren zabudowy przemysłowej

76. teren zabudowy rekreacyjnej

77. teren zabudowy sportowej

78. teren zabudowy kulturalnej

79. teren zabudowy oświatowej

80. teren zabudowy administracyjnej

81. teren zabudowy publicznej

82. teren zabudowy religijnej

83. teren zabudowy społecznej

84. teren zabudowy innej

85. teren zielony

86. teren wodny

87. teren leśny

88. teren rolny

89. teren niezabudowany

90. teren inny

91. teren zabudowy mieszkaniowej

92. teren zabudowy usługowej

93. teren zabudowy przemysłowej

94. teren zabudowy rekreacyjnej

95. teren zabudowy sportowej

96. teren zabudowy kulturalnej

97. teren zabudowy oświatowej

98. teren zabudowy administracyjnej

99. teren zabudowy publicznej

100. teren zabudowy religijnej

101. teren zabudowy społecznej

102. teren zabudowy innej

103. teren zielony

104. teren wodny

105. teren leśny

106. teren rolny

107. teren niezabudowany

108. teren inny

109. teren zabudowy mieszkaniowej

110. teren zabudowy usługowej

111. teren zabudowy przemysłowej

112. teren zabudowy rekreacyjnej

113. teren zabudowy sportowej

114. teren zabudowy kulturalnej

115. teren zabudowy oświatowej

116. teren zabudowy administracyjnej

117. teren zabudowy publicznej

118. teren zabudowy religijnej

119. teren zabudowy społecznej

120. teren zabudowy innej

121. teren zielony

122. teren wodny

123. teren leśny

124. teren rolny

125. teren niezabudowany

126. teren inny

127. teren zabudowy mieszkaniowej

128. teren zabudowy usługowej

129. teren zabudowy przemysłowej

130. teren zabudowy rekreacyjnej

131. teren zabudowy sportowej

132. teren zabudowy kulturalnej

133. teren zabudowy oświatowej

134. teren zabudowy administracyjnej

135. teren zabudowy publicznej

136. teren zabudowy religijnej

137. teren zabudowy społecznej

138. teren zabudowy innej

139. teren zielony

140. teren wodny

141. teren leśny

142. teren rolny

143. teren niezabudowany

144. teren inny

145. teren zabudowy mieszkaniowej

146. teren zabudowy usługowej

147. teren zabudowy przemysłowej

148. teren zabudowy rekreacyjnej

149. teren zabudowy sportowej

150. teren zabudowy kulturalnej

151. teren zabudowy oświatowej

152. teren zabudowy administracyjnej

153. teren zabudowy publicznej

154. teren zabudowy religijnej

155. teren zabudowy społecznej

156. teren zabudowy innej

157. teren zielony

158. teren wodny

159. teren leśny

160. teren rolny

161. teren niezabudowany

162. teren inny

163. teren zabudowy mieszkaniowej

164. teren zabudowy usługowej

165. teren zabudowy przemysłowej

166. teren zabudowy rekreacyjnej

167. teren zabudowy sportowej

168. teren zabudowy kulturalnej

169. teren zabudowy oświatowej

170. teren zabudowy administracyjnej

171. teren zabudowy publicznej

172. teren zabudowy religijnej

173. teren zabudowy społecznej

174. teren zabudowy innej

175. teren zielony

176. teren wodny

177. teren leśny

178. teren rolny

179. teren niezabudowany

180. teren inny

181. teren zabudowy mieszkaniowej

182. teren zabudowy usługowej

183. teren zabudowy przemysłowej

184. teren zabudowy rekreacyjnej

185. teren zabudowy sportowej

186. teren zabudowy kulturalnej

187. teren zabudowy oświatowej

188. teren zabudowy administracyjnej

189. teren zabudowy publicznej

190. teren zabudowy religijnej

191. teren zabudowy społecznej

192. teren zabudowy innej

193. teren zielony

194. teren wodny

195. teren leśny

196. teren rolny

197. teren niezabudowany

198. teren inny

199. teren zabudowy mieszkaniowej

200. teren zabudowy usługowej

201. teren zabudowy przemysłowej

202. teren zabudowy rekreacyjnej

203. teren zabudowy sportowej

204. teren zabudowy kulturalnej

205. teren zabudowy oświatowej

206. teren zabudowy administracyjnej

207. teren zabudowy publicznej

208. teren zabudowy religijnej

209. teren zabudowy społecznej

210. teren zabudowy innej

211. teren zielony

212. teren wodny

213. teren leśny

214. teren rolny

215. teren niezabudowany

216. teren inny

217. teren zabudowy mieszkaniowej

218. teren zabudowy usługowej

219. teren zabudowy przemysłowej

220. teren zabudowy rekreacyjnej

221. teren zabudowy sportowej

222. teren zabudowy kulturalnej

223. teren zabudowy oświatowej

224. teren zabudowy administracyjnej

225. teren zabudowy publicznej

226. teren zabudowy religijnej

227. teren zabudowy społecznej

228. teren zabudowy innej

229. teren zielony

230. teren wodny

231. teren leśny

232. teren rolny

233. teren niezabudowany

234. teren inny

235. teren zabudowy mieszkaniowej

236. teren zabudowy usługowej

237. teren zabudowy przemysłowej

238. teren zabudowy rekreacyjnej

239. teren zabudowy sportowej

240. teren zabudowy kulturalnej

241. teren zabudowy oświatowej

242. teren zabudowy administracyjnej

243. teren zabudowy publicznej

244. teren zabudowy religijnej

245. teren zabudowy społecznej

246. teren zabudowy innej

247. teren zielony

248. teren wodny

249. teren leśny

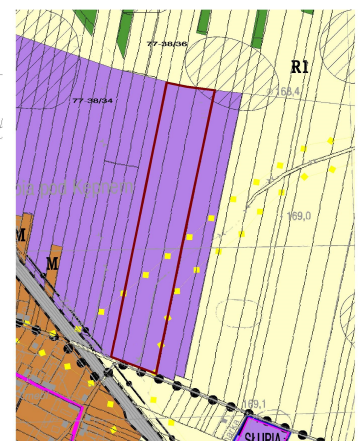
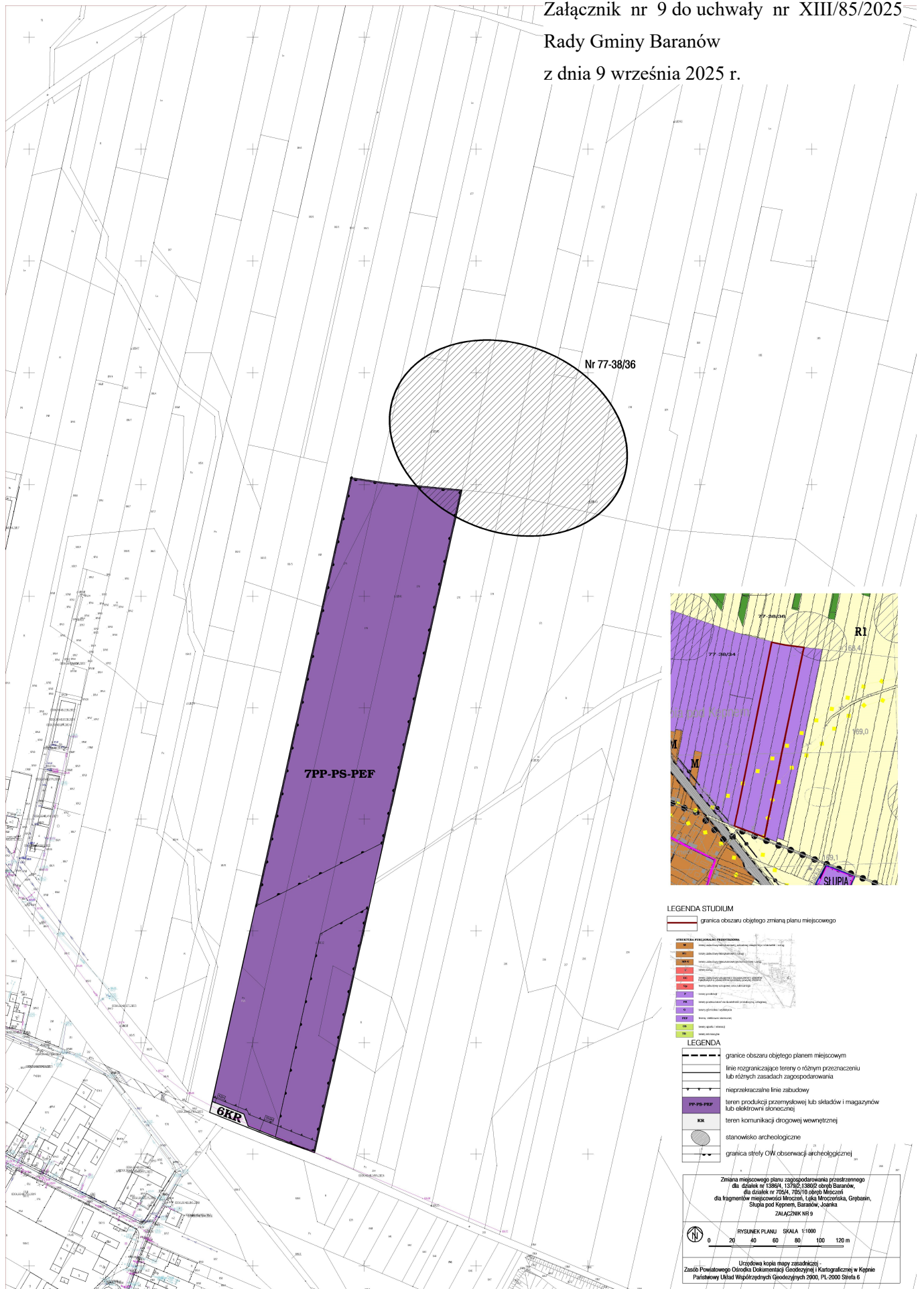
250. teren

[illegible]

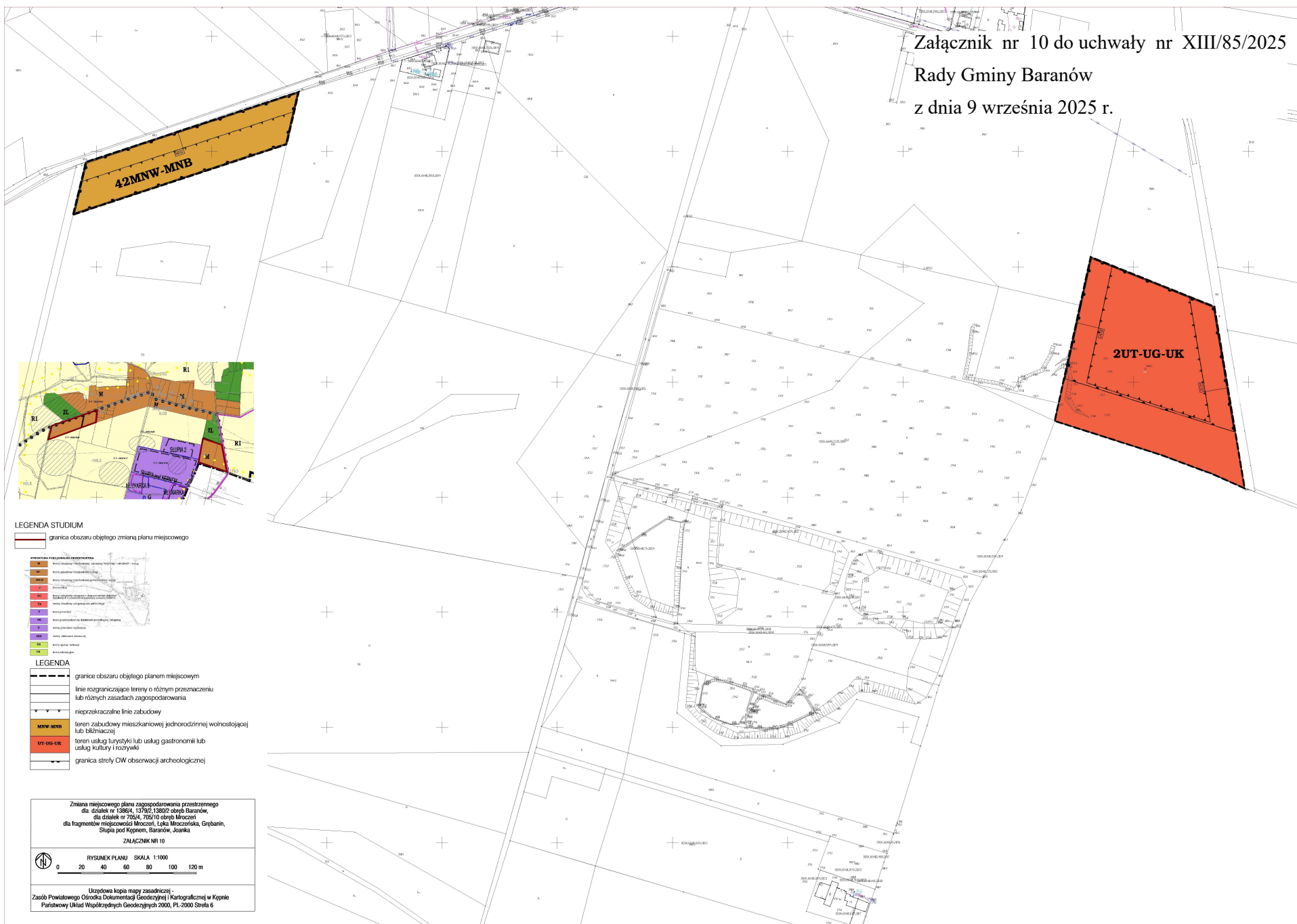
Załącznik nr 8 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.

Załącznik nr 8 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.

Załącznik nr 9 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.



Załącznik nr 10 do uchwały nr XIII/85/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 9 września 2025 r.



Załącznik nr 11 do uchwały nr XIII/85/2025

Rady Gminy Baranów

z dnia 9 września 2025 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 ze zmianami) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Baranów nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, z uwagi na ich brak.

Załącznik nr 12 do uchwały nr XIII/85/2025

Rady Gminy Baranów

z dnia 9 września 2025 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 ze zmianami) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

Załącznik nr 13 do uchwały nr XIII/85/2025

Rady Gminy Baranów

z dnia 9 września 2025 r.

Zalacznik13.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 XIII/85/2025
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 9 września 2025 roku

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1386/4, 1379/2, 1380/2 obręb Baranów, dla działek nr 705/4, 705/10 obręb Mroczeń, dla fragmentów miejscowości Mroczeń, Łęka Mroczeńska, Grębanin, Słupia pod Kępem, Baranów, Joanka, 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 zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcji przemysłowej, składów i magazynów na terenach przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę 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. Miejscowości posiadają historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. 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 tam gdzie jest możliwość podłączenia do sieci. 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. 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 to: położenie terenu opracowania - teren leży w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, sąsiedztwo - teren zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, na wielu terenach wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 100 – 220 zł m².

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 i 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, udział w konsultacjach społecznych i zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

potępowanie 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;

uzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, przemysłowego.

15) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz watorów ekonomicznych przestrzeni.

realizacja zabudowy uwzględni dążenie do minimalizowania transportowchłonności ładu przestrzennego. Korzystanie z transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu nastąpi poprzez istniejący system obsługi składający się z istniejących przystanków oraz dróg w miejscowościach po których poruszają się środki transportu. Rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po drogach publicznych zostały wprowadzone na terach przyległych do granic opracowania zmiany planu. Teren położony jest w otoczeniu istniejącej zabudowy eszkaniowej j. Istnieje możliwość podłączenia zabudowy do

budowanej i modernizowanej sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Teren przeznaczony pod zabudowę położny 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 120 000 zł rocznie.