

**UCHWAŁA NR XXXIX/217/2006
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 27 września 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego wieś BOŻA WOLA gmina Baranów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z póź. zm.) oraz uchwały nr XV/92/2004 Rady Gminy Baranów z dnia 11 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego wieś Boża Wola Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Boża Wola gmina Baranów zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i obejmują wieś Boża Wola w granicach administracyjnych.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem pokrywające się z granicami administracyjnymi wsi,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów- określone symbolami literowymi i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
 - symbole obiektów będących w rejestrze konserwatora zabytków,
 - przebieg linii energetycznych 15kV,
 - lokalizację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV
 - orientacyjny przebieg sieci infrastruktury technicznej – wodociągu i kanalizacji sanitarnej,
 - osie dróg publicznych,
 - tereny zmeliorowane,
 - granice terenu zamkniętego (PKP)
 - oznaczenia literowe rowów melioracyjnych.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 4 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
WÓJT GMINY**
mgr inż. Andrzej Kolek

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy na powyższych terenach;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. W niniejszym planie miejscowym nie występują tereny, dla których obowiązują szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 5.

Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- MU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zmiany sposobu użytkowania na cele zamieszkania zbiorowego i administracji;
- ZP** - teren zieleni - istniejący park dworski wpisany do rejestru zabytków;
- UO** - tereny usług oświaty - istniejąca szkoła;
- RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- U** - tereny usług nieuciążliwych;
- P** - tereny usług produkcyjnych, usług rzemieślniczych, usług administracyjnych;
- KDZ** - tereny dróg publicznych - drogi publiczne kategorii powiatowej klasy zbiorczej;
- KDL** - tereny dróg publicznych - drogi publiczne kategorii gminnej klasy lokalnej;
- KDD** - tereny dróg publicznych - drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej;
- KDDW** - tereny komunikacji - drogi dojazdowe wewnętrzne;
- WS** - tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy;
- R** - tereny rolne;
- E** - tereny infrastruktury- tereny pod projektowane stacje transformatorowe;

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenów dróg istniejących jako osiowe poszerzenie tych dróg do szerokości w liniach rozgraniczających określonych w planie,
 - b) linie rozgraniczające terenów pozostałych dróg są zwymiarowane i ustalone na rysunku planu.

WÓJT GMINY ZA ZGODNOŚĆ
mgr inż. Andrzej Kolek Z ORYGINAŁEM²

- 2) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny MN, MN/RM, MNU, RM są zwymiarowane i ustalone na rysunku planu. Linie rozgraniczające wyznaczające tereny o symbolu MU, ZP, UO, U, P określa rysunek planu - linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działek.
- 3) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
 - 20m od linii rozgraniczającej drogę 3KDZ (według rysunku planu),
 - 20m od granicy terenu zamkniętego (teren PKP),
 - 10m od linii rozgraniczającej drogę 8KDD (według rysunku planu),
 - 8m od linii rozgraniczających dróg 1KDZ, 2KDZ, 2KDL,3KDL (według rysunku planu),
 - 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
 - 5m od górnej skarpy istniejących rowów melioracyjnych,
 - 5m od linii rozgraniczającej teren ZP (działka nr.34)
- 4) Budynki i obiekty budowlane istniejące , które są zlokalizowane i użytkowane są w sposób naruszający zasady ustalone niniejszą uchwałą dopuszcza się ich funkcjonowanie, bez prawa ich odbudowy.
- 5) W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
- 6) Szczegółowe ustalenia kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach są określone w § 9 niniejszej uchwały.
- 7) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
- 8) Ustala się zasadę poszerzania istniejących dróg symetrycznie względem osi istniejących dróg.

§ 7.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją gazów i w zakresie hałasu, drgań, zapylenia nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać norm dopuszczalnych w tym zakresie.
- 2) Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn. zm.). Zakaz nie dotyczy realizacji celów publicznych i terenów oznaczonych symbolem P, U, MNU, MU
- 3) Na terenach oznaczonych symbolem P, U, MNU, MU dopuszcza się realizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane w myśl obowiązujących przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
- 5) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
- 6) W obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody na podstawie obowiązującego prawa;
- 7) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i są określone są w § 9.
- 8) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i są określone są w § 9.
- 9) Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie istniejących rowów melioracyjnych oraz na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
- 10) Zabudowa na terenach zdrenowanych możliwa wyłącznie po kompleksowej przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z Inspektorem w Grodzisku Mazowieckim.
- 11) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
- 12) Ogrodzenia mogą być lokalizowane w odległości min.1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.
- 13) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych oraz parkingów o pow. powyżej 0.1 ha bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
- 14) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani ich kierunku odpływu.
- 15) Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia o dopuszczalnej emisji według przepisów szczególnych.
- 16) Teren oznaczony symbolem UO zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumienia ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz.627 z póź. zm.).

WÓJT GMINY
M. KOLEK
mgr inż. Andrzej Kolek

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM₃

- 17) Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU w odległości do 100m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem KK należy w budynkach mieszkalnych zastosować materiały budowlane i wykończeniowe o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Ustala się ochronę zabytków wpisanych do rejestru zabytków. Obiekty pod ochroną konserwatora zabytków znajdują się na działkach ew. nr 34 i 174/1 (park dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 564 decyzją z dnia 20.06.81r. oraz dwór późnoklasykistyczny z XIXw. wraz z otaczającym go parkiem krajobrazowym wpisany do rejestru zabytków pod nr 1032/3002 decyzją z dnia 13.09.1973r.).
- 2) Ochrona polega na:
 - a) przywróceniu pierwotnego założenia i historycznego charakteru parku;
 - b) dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie parku (działek graniczących z działką nr 34) ustala się zakaz lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 5.0m od granicy działki nr ew. 34;
 - c) lokalizowane w sąsiedztwie w/w terenu (na działkach bezpośrednio graniczących z działką nr ewid.34) nowe obiekty nie mogą przesłaniać ani naruszać w inny sposób walorów parku;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach bezpośrednio przylegających do terenu ZP wynosi 8m;
 - e) ustala się ochronę zespołu polegającą na zachowaniu dotychczasowej formy architektonicznej budynków, oraz użytych materiałów budowlanych;
 - f) działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych powinny zachowywać historyczny charakter obiektu;
 - g) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku na cele zamieszkania zbiorowego lub usług użyteczności publicznej typu usługi administracji, biura itp.;
 - h) przy pracach budowlanych należy używać materiałów stosowanych w pierwotnie użytych rozwiązaniach.
- 3) Ustala się konieczność uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9.

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

1. MN (1MN- 28MN) (48,63 ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy.
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m (poza budynkami zlokalizowanymi na działkach przylegających do terenu ZP, dla których maksymalna wysokość nie może przekraczać 8.0m)
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°.
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3
- 2) Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej.
- 3) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15kV należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości minimum 15m dla linii i przystosowanie ich do wymagań normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”.
- 4) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
WÓJT GMINY

Młolek
mgr inż. Andrzej Kolek

- 5) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN na 60%.
- 6) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN na 40%.

2. MN/RM (1MN/RM-18MN/RM) (35,03ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy zagrodowej. Plan dopuszcza lokalizację usług nieuciążliwych.

- 1) Formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
 - b) budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów – 3.
 - c) budynków gospodarczych służących do produkcji rolniczej:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - d) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 70m².
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie usług , których oddziaływanie na środowisko spełnia wymagania określone w §7.
- 3) Jednoczesne zaistnienie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako drugie nie mogą kolidować z zagospodarowaniem już istniejącym.
- 4) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15kV należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości minimum 15m dla linii i przystosowanie ich do wymagań normy PN-E-05100-1 „ Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa ”.
- 5) Przeznacza się pod zabudowę:
 - zagrodową tereny gospodarstw rolnych definiowanych przepisami odrębnymi,
 - mieszkaniową jednorodziną pozostałe tereny w obrębie opracowania.
- 6) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN/RM na 50%;
- 7) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN/RM na 50%.

3. MNU (1MNU- 7MNU) (8.80 ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

- 1) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji - 2,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia budynku 1.2m,

- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
 - c) formy zabudowy dla budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 70m².
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowa wolnostojąca o ile usługi nie spowodują wprowadzenia transportu ciężkiego powyżej 3,5 tony oraz wzmożonego ruchu samochodów osobowych.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie budynków o przeznaczeniu usługowym na samodzielnych działkach.
- 4) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15kV należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości minimum 15m dla linii i przystosowanie ich do wymagań normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”.
- 5) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MNU na 50%.
- 6) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MNU na 50%.

4. 1MU (0,32 ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zmiany sposobu użytkowania na cele zamieszkania zbiorowego i administracji- istniejący budynek mieszkalny wpisany do rejestru zabytków pod nr 1032/3002 z dnia 13.09.1973r jako zespół dworski z XIX w.

- 1) Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8.
- 2) Dopuszcza się budowę budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² i maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu 5m oraz dachem o spadkach nawiązujących do spadku dach budynku istniejącego,
- 3) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na cele zamieszkania zbiorowego lub usług administracji, biura itp.,
- 4) Dostęp komunikacyjny do terenu MU poprzez teren ZP (jedna działka o nr ew. 34).

5. 1RM (2,29 ha) - tereny zabudowy zagrodowej, przeznaczone pod utrzymanie oraz realizację nowych budynków stanowiących zabudowę gospodarstw rolnych.

- 1) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia budynku 1.40m,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°.
 - b) formy zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°.
 - c) formy zabudowy dla budynków gospodarczych służących do produkcji rolniczej
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość 12.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,

WÓJT GMINY **ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
mgr inż. Andrzej Kolek

- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
- 4) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod RM na 40%;
- 5) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod RM na 60%.

6. 1P (1,52 ha) - teren usług produkcyjnych, usług rzemieślniczych oraz usług administracji.

- 1) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) budynki usługowe, produkcyjne, użyteczności publicznych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 15.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - 2) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
 - 3) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod P na 35%.
 - 4) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod P na 65%.

7. 1UO (0.77 ha) - tereny usług oświaty: istniejąca szkoła; teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty i kultury.

- 1) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy.
 - a) zabudowa usługowa:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - 2) Teren o symboli UO zlokalizowany jest w granicy zabytkowego parku będącego w rejestrze konserwatora zabytków. Wszelkie prace inwestycyjne na w/w terenie należy uzgodnić z WKZ. Zagospodarowanie terenu zgodnie z §8.
 - 3) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod UO na 35%;
 - 4) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod UO na 65%;
 - 5) Tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu art.113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr.62, poz.627 z późniejszymi zmianami).

8. 1ZP (2,37ha) – teren zieleni - istniejący park dworski wpisany do rejestrów zabytków nr rej. 564 decyzją z dnia 20.06.1981r.

- 1) Zakaz zabudowy.
- 2) Dopuszcza się budowę elementów małej architektury, elementów oświetlenia, utwardzenie alejek parkowych itp. wg. pierwotnych założeń.
- 3) Zagospodarowanie terenu zgodnie z §8.

9. 1U (0.18 ha) - tereny usług, przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków usługowych (teren Ochotniczej Straży Pożarnej).

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Kolek

1) forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 12.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku usługowego - 200m².
- 2) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
- 3) Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod U na 60%,
- 4) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod U na 40%.

10.1WS (1.4ha) - teren wód powierzchniowych - istniejące stawy;

- 1) Plan wprowadza ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód,
- 2) Zakaz zabudowy dla obiektów nie związanych z obsługą techniczną i konserwacją stawów.

11. R (1R-6R) (123.2 ha) - tereny rolnicze;

- 1) Zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 2) Prowadzenie gospodarki rolnej według przepisów odrębnych.

13.1KDZ - tereny dróg publicznych – droga kategorii powiatowej (nr.38129) klasy zbiorczej ;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20.0m;
- 2) szerokość terenu 1KDZ określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem osi istniejącej drogi;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

14. 2KDZ - tereny dróg publicznych - droga kategorii powiatowej (nr.38129) klasy zbiorczej ;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego;
- 2) szerokość terenu 2KDZ określa rysunek planu;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

15. 3KDZ - tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii powiatowej (nr.38128) klasy zbiorczej ;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 20.0m;
- 2) szerokość terenu 3KDZ określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem osi istniejącej drogi;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

16. 1KDL, 2KDL, - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej ;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego; linie rozgraniczające drogi wg stanu istniejącego ,pokrywają się z granicami działek przyległych do drogi;
- 2) szerokości terenu 1KDL, 2KDL, określa rysunek planu;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

17. 3KDL – tereny dróg publicznych - droga kategorii gminnej klasy lokalnej ;

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
WOJTY GMINY**
mgr inż. Andrzej Kolek

- 1) tereny przeznaczone pod drogę do szerokości w liniach rozgraniczających 12.0m, szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem osi istniejącej drogi;
- 2) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

18. 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD, - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) tereny przeznaczone pod drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m;
- 2) szerokości terenów 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD określa rysunek planu, szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem istniejących dróg;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

19. 3KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m;
- 2) szerokość terenu 3KDD określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem osi istniejącej drogi. Przy rowie melioracyjnym nr v-5/16/1 droga zakończona placem manewrowym 20.0m x 20.0m;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

20. 7KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m;
- 2) szerokość terenu 7KDD określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem symetrycznego poszerzenia względem osi istniejącej drogi. Na wysokości działek nr ew. 89/1, 89/2, 89/6 poszerzenie terenu do szerokości 20.0m;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

21. 11KDD, 21KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) tereny przeznaczone pod drogi o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających określone wg. rysunku planu;
- 2) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

22. 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) tereny przeznaczone pod drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m
- 2) ustala się wyznaczenie linii rozgraniczającej drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

23. 25KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej; droga nowo wyznaczona.

- 1) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0m
- 2) ustala się wyznaczenie linii rozgraniczającej drogę zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
WÓJT GMINY

mgr inż. Andrzej Kolek

24. 1KDDW - tereny komunikacji - droga wewnętrzna; droga nowo wyznaczona.

- 1) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0m;
- 2) ustala się wyznaczenie linii rozgraniczającej drogę zgodnie z rysunkiem planu
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

25. 2KDDW - tereny komunikacji - droga wewnętrzna; droga nowo wyznaczona.

- 1) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m;
- 2) ustala się wyznaczenie linii rozgraniczającej drogę zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

26 .1E,2E – tereny infrastruktury technicznej o wymiarach 3.0x3.0m – projektowane stacje transformatorowe;

§ 10.

Zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

- 1) plan nie obejmuje terenów przeznaczonych do scalenia i podziału określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów określonych niniejszym planem;
- 3) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:

a) MN		1000m ²
b) MN/RM	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	1000m ²
c) MNU	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	1000m ²
	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami	1500m ²
	dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową	1500m ²
d) U		1500m ²
e) P		2000m ²
f)	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.18m;	
- 5) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

- 1) Plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji (tereny PKP) w następujący sposób; odsunięcie zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi poza strefę oddziaływania akustycznego lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 2) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- 3) Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMIUW.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy od rowów melioracyjnych została wskazana na rysunku planu.
- 5) Zakaz zabudowy dla budynków ustalono na terenie 1ZP,1WS.
- 6) Na terenach przyległych do terenu ZP ustalono zagospodarowania zasady określone w §8 i §9.
- 7) Dla pozostałych terenów nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania.

§ 12.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
WOJT GMINY**
mgr inż. Andrzej Kolek

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 2) Drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, ich lokalizacja zostanie ustalona na etapie podziałów; minimalna szerokość dróg wewnętrznych jest uzależniona od ilości działek przez nie obsługiwanych:
 - a) do 10 działek (położonych obustronnie w stosunku do drogi) szerokość drogi wynosi min.8m w liniach rozgraniczających,
 - b) powyżej 10działek (położonych obustronnie w stosunku do drogi) szerokość drogi wynosi min.10m w liniach rozgraniczających,
 - 3) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0m x 5.0m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - układ komunikacyjny wsi Boża Wola oparty jest o układ dwóch dróg powiatowych klasy zbiorczej; droga nr 38128 stanowiąca połączenie drogi krajowej nr 50 od miejscowości Wiskitki do miejscowości Błonie, oraz droga nr 38129 stanowiąca połączenie w/w drogi z drogą krajową nr 2. Pozostałe drogi stanowią układ dróg lokalnych i dojazdowych obsługujących ruch.
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
 - ustala się obowiązek zapewnienia na terenach MN minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce; na terenach pozostałych - na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
 - 1) Zaopatrzenie w wodę;
 - a) zaopatrzenie w wodę dla terenów objętych planem planuje się z istniejącej studni, która znajduje się we wsi Ceglów poprzez rozbudowę istniejącej sieci o średnicy \varnothing 110 i \varnothing 90,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i planowanych dróg ,
 - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
 - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej.
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
 - d) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni minimum 2000 m².
 - e) zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych określone są w §7 uchwały.
 - 3) Zaopatrzenie w energię;
 - a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN oraz stacje transformatorowe;
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
 - c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg;
 - d) ustala się budowy nowych stacji transformatorowych; tereny przeznaczone pod projektowane stacje transformatorowe powinny mieć minimalne wymiary 2x3 m i posiadać dostęp do drogi publicznej.
 - 4) Telekomunikacja;
 - a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
 - 5) Gaz;
 - a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - b) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
 - c) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać ich dostępność od strony drogi;

WÓJT GMINY
mgr inż. *Udalek* Andrzej Kolek
ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

6) Ciepłownictwo;

ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

7) Usuwanie odpadów;

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
- b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

8) Ustalenia ogólne;

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
- b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi na poszczególnych terenach,
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych,
- d) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia obiekty należy projektować z zachowaniem Polskich Norm i przepisów bezpieczeństwa,
- e) wyznaczony w planie przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej (oprócz istniejących linii energetycznych) ma charakter jedynie informacyjny; ostateczny przebieg sieci zostanie ustalony na etapie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę w/w sieci,
- f) określony na rysunku planu przebieg sieci infrastruktury jest orientacyjny i jest elementem jedynie informacyjnym.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 15.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach MN/RM, MN, MNU, U, P wysokości 20 %,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

§ 16.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Szymańczak

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
WÓJT GMINY**

mgr inż. Andrzej Kolek

Uzasadnienie do
do uchwały Rady Gminy Baranów nr XXXIX/217/2006
z dnia 27 września 2006r

Za podjęciem uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola przemawia przede wszystkim konieczność sporządzenia planu, który dawałby możliwości zabudowy i prawidłowy rozwój miejscowości położonej w sąsiedztwie przystanku kolejowego o bardzo intensywnym stopniu zabudowywania w ostatnich czasach.

Przystąpienie do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w 2002r. Uchwała nr XXV/161/2002r z dnia 6 marca 2002r. Plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola został sporządzony w toku procedury uzyskał zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej wydana decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZtr.057/602-443/2003 z dnia 04.09.2003 oraz decyzją Wojewody Mazowieckiego nr WŚR. VIII. 7711-221/03 z dnia 11.09.2003r.

W dalszej procedurze sporządzenia planu został on wyłożony do publicznego wglądu co dawało możliwość kontynuowania prac nad planem zagospodarowania w formule przewidzianej ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi jednak na brak uzgodnień do planu zgodnie ze stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego zawartym w piśmie nr WRR-III-7041/2542-2544/03 z dnia 31.12.2003r zaprzestano prac nad kontynuowaniem planu.

Rada Gminy Baranów podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponownie został sporządzony projekt planu na mapie (zamówionej i wykonanej na potrzeby planu) w skali 1 :1000. Dodatkowo, wykonano do planu prognozę skutków finansowych zgodnie z wymogami w/w ustawy.

Plan uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia.

W opinii Kierownika Oddziału Zagospodarowania Przestrzennego w Wydziale Rozwoju Regionalnego sporządzony plan nie zachowywał zgodności z ustaleniami studium.

Ponieważ jednocześnie trwały prace nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów postanowiono, że uchwalenie planu nastąpi po uchwaleniu studium.

Studium zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r. Studium określające długookresową politykę przestrzenną gminy Baranów dla miejscowości Boża Wola wyznaczyło nowe obszary, dla których ustalono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszary te, zostały wskazane do sporządzenia odrębnych planów miejscowych, które będą sporządzane w kolejnych terminach zgodnie z przygotowywanym wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych. W planie obecnie uchwalanym tereny te pozostały jako rolne.

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola został sporządzony i uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia oraz została zakończona jego procedura, z uwagi na duże zainteresowanie i bardzo długą procedurę sporządzania planu wynikającą ze zmian w obowiązującym ustawodawstwie (między innymi zmiany dotyczące zmiany systemu planowania przestrzennego) podjęto decyzje o uchwaleniu planu jako zgodnego z nowym studium.

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Kolek

ZA ZUCOANIE
Z ORYGINAŁEM
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Szymańczak

Załącznik nr 2
do uchwały XXXIX 217/2006
Rady Gminy Baranów
z dnia 27września 2006 r.

W okresie wyłożenie do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga p. Bogumiła i Dariusza Bernackich, która została uwzględniona przez wójta gminy Baranów.

Na posiedzenie sesji Rady Gminy w celu rozpatrzenia przez Radę nie wpłynęła żadna uwaga.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

WÓJT GMINY

Młodek
mgr inż. Andrzej Kolek

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXIX/217/2006
Rady Gminy Baranów
z dnia 27 września 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dotyczącego miejscowości Boża Wola.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Baranów.

Obszar objęty planem obejmuje miejscowość Bożą Wolę w Gminie Baranów. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola podjęta została w 2004r. (uchwała Rady Gminy Baranów nr XV/92/2004 z dnia 11 marca 2004r) Projekt planu sporządzony został w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Baranowie nr XIX/126/01 z dnia 27 marca 2001r. Sporządzony projekt został wysłany do opinii i uzgodnień. W opinii Kierownika Oddziału Zagospodarowania Przestrzennego w Wydziale Rozwoju Regionalnego Urzędu Wojewódzkiego sporządzony plan nie zachowywał zgodności z ustaleniami obowiązującego studium. Ponieważ w trakcie prac nad przedmiotowym planem trwały jednocześnie prace nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów postanowiono, że uchwalenie planu nastąpi po uchwaleniu studium. Studium zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r. Studium, określające długookresową politykę przestrzenną gminy Baranów dla miejscowości Boża Wola wyznaczyło nowe obszary, dla których ustalono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszary te, zostały wskazane do sporządzenia odrębnych planów miejscowych, które będą sporządzane w kolejnych terminach zgodnie z przygotowywanym wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych. W planie obecnie uchwalanym tereny te pozostały jako rolne. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miejscowości Boża Wola został sporządzony i uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia oraz została zakończona jego procedura, z uwagi na bardzo duże zainteresowanie i procedurę trwającą już około 5 lat wynikającą ze zmian w obowiązującym ustawodawstwie (między innymi zmiany dotyczące zmiany systemu planowania przestrzennego, zmiana ustawy) podjęto decyzje o uchwaleniu planu jako zgodnego z nowym studium.

Powiększenie terenów pod zabudowę nastąpi w trybie tworzenia nowych planów. Zapis studium pozwala na pozostawienie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenu.

WOJTA GMINY
mgr inż. Andrzej Kolek **ZA ZGODNOŚĆ**
Z ORYGINAŁEM
Przewodniczący Rady Gminy Baranów

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Szymańczak

Załącznik Nr 4
Do uchwały nr XXXIX/217/2006
Rady Gminy Baranów
z dnia 27 września 2006r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi/ poszerzenie dróg/

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek, kosztem których ma być wydzielona droga lub wydzielone poszerzenie drogi- zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg i uchwalanym przez Radę Gminy Baranów.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Baranów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym. Obecnie obszar planu położony jest w obszarze aglomeracji w rozumieniu art. 43 ustawy „Prawo wodne” co oznacza że przewiduje się w najbliższych latach budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Kolek

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne. Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Szymańczak

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

WÓJT GMINY

Andrzej Kolek
mgr inż. Andrzej Kolek