

**UCHWAŁA NR XXV/110/2012  
RADY GMINY BARANÓW  
z dnia 30 października 2012r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów  
obejmującego wieś Bronisławów**

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.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz.647), Uchwały Nr III/24/2006 Rady Gminy w Baranowie z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego wieś Bronisławów oraz stwierdzając zgodność planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów” (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006) Rada Gminy Baranów uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący wieś Bronisławów w granicach administracyjnych zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały. Granice obszaru objętego planem pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Bronisławów.

**§ 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 odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla samodzielnych obiektów usługowo – handlowych,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów ;

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny;

c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;

5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;

2. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 210,8ha.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący wieś Bronisławów;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Baranów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczonego na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 7) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
- 9) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 10) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony wjazdu na działkę;
- 11) **maksymalnej intensywności zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej; ;
- 12) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 13) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu ( określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
- 14) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 15) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 16) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowej, (obszar o szerokości 15.0 m licząc po 7.5 m od osi linii 15kV) , w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.  
Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
- 17) **dopuszczeniem** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
- 18) **usługach nieuciążliwych** – usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których

działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

- 19) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynku mieszkalnego do 30% powierzchni całkowitej budynku w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## **DZIAŁ I** **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1** **Ustalenia dotyczące konstrukcji planu**

#### **§ 6**

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

#### **§ 7**

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **Rozdział 2** **Przeznaczenie terenu**

#### **§ 8**

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>1U-2U</b>       | Tereny zabudowy usługowej   |
| <b>1U/MN-4U/MN</b> | Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   |
| <b>1MN/U-7MN/U</b> | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych |
| <b>1MN-11MN</b>    | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        |
| <b>1RM-2RM</b>     | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych                 |
| <b>1P-4P</b>       | Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej       |
| <b>1R-4R</b>       | Tereny rolnicze   |
| <b>1WS-2WS</b>     | Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy                      |
| <b>1R/Z</b>        | Teren rolniczy, teren łąk, pastwisk i zadrzewień                    |
| <b>1ZC</b>         | Teren cmentarza   |
| <b>1ZP/KP</b>      | Teren zieleni urządzonej i komunikacji - parking                    |
| <b>1ZP</b>         | Teren zieleni urządzonej  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1KDZ-2KDZ                          | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych- kategorii powiatowej, klasy zbiorczej |
| 1KD-4KD,<br>6KD-24KD,<br>27KD-28KD | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych – kategorii gminnej, klasy dojazdowej  |
| 5KDW, 25KDW<br>-26KDW              | Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych                                       |
| 1E-5E                              | Tereny infrastruktury –tereny stacji transformatorowych 15/0,4kV                    |

### Rozdział 3

#### § 9

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

##### 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:
  - a) ustala się przeznaczenie terenów położonych w północnej części obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren cmentarza, zieleni urządzonej i parking,
  - b) ustala się przeznaczenie terenów poniżej terenu kolejowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż dróg powiatowych, klasy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z istniejącą zabudową zagrodową, zabudowę zagrodową w pasie o szerokości wg. rysunku planu, oraz pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę usługową, a także pod obiekty produkcyjne i magazyny,
  - d) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny rolnicze, teren rolniczy, łąk, pastwisk i zadrzewień i tereny wód powierzchniowych, tereny infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne i wewnętrzne,
  - e) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejące oraz projektowane drogi gminne, a także drogę powiatową nr 3833W relacji Szymanów – Błonie oraz drogę powiatową nr 4135W relacji Wiskitki – Błonie.

##### 2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla drogi 1KDZ nr 3833W jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 20,0m,
  - b) dla drogi 2KDZ nr 4135W jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 20,0m,
  - c) dla drogi 1KD linie rozgraniczające wg. stanu istniejącego,
  - d) dla drogi 2KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla drogi 3KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla drogi 4KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla drogi 5KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) dla drogi 6KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dla drogi 7KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dla drogi 8KD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
  - k) dla drogi 9KD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 12,0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) dla drogi 10KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż południowej granicy istniejącego rowu,
  - m) dla drogi 11KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) dla drogi 12KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) dla drogi 13KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - p) dla drogi 14KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - q) dla drogi 15KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,

- r) dla drogi 16KD linie rozgraniczające jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 15,0m,
  - s) dla drogi 17KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - t) dla drogi 18KD linie rozgraniczające wg. stanu istniejącego,
  - u) dla drogi 19KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - v) dla drogi 20KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - w) dla drogi 21KD linie rozgraniczające jako osiowe, obustronne poszerzenie fragmentu istniejącej drogi do szerokości 15,0m, dalej zgodnie z rysunkiem planu
  - x) dla drogi 22KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - y) dla drogi 23KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - z) dla drogi 24KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - za) dla drogi 25KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - zb) dla drogi 26KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - zc) dla drogi 27KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - zd) dla drogi 28KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi w kierunku wschodnim;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające wyznaczające tereny U, U/MN, MN/U, MN, RM, P, R, WS, R/Z, ZC, ZP, ZP/KP i E, wyznacza rysunek planu.

### 3. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>1</sup>;
- 3) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z dopuszczeniem rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,5 m;
- 5) Plan dopuszcza nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 6) Dla terenów P poza linie zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu;
- 8) Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków i budowli wynosi min. 20,0m od granicy terenu kolejowego;
- 9) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 25,0m od osi linii wysokiego napięcia 220kV.

### 4. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się, że forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej;
- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, oraz gontem bitumicznym;
- 5) Dla terenów MN ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym;
- 6) Dla terenów U/MN, MN/U ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym i usługowym wolnostojącym;
- 7) Ustala się stosowanie maksymalnie dwóch kolorów na elewacjach budynku;

<sup>1</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- 8) Na terenie MN/U ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w granicy z działką sąsiednią może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 16,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **5. Zasady sytuowania ogrodzeń.**

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) W przypadku lokalizacji przebiegu gazociągu średniego ciśnienia sytuowanie ogrodzeń winno przebiegać min. 0,5m od gazociągu;
- 3) Ustala się, iż max .wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi max 1.80 m;
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych – nie dotyczy terenu o symbolu ZC;
- 5) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0 m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0 m do osi drogi;
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min 3,0m od górnej skarpy rowu.

#### **6. Zasady sytuowania reklam i szyldów.**

- 1) Dla terenów o symbolu MN, MN/U, 1U oraz 1U/MN dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie na elewacjach budynków od strony terenów oznaczonych symbolem KD, przy czym powierzchnia jednej reklamy nie może być większa niż 2,0m<sup>2</sup>, powierzchnia łączna reklam na jednej elewacji nie może być większa niż 5m<sup>2</sup>. Elementy reklam nie mogą znajdować się wyżej niż górna krawędź elewacji, na której reklama jest umieszczona;
- 2) Dla pozostałych terenów dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 5m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa;
- 3) Zakazuje się lokalizowania reklam neonowych tj. zbudowanych z rurek szklanych wypełnionych gazem szlachetnym, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień i jak i nocy.
- 4) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg (wyłącznie w przypadku dróg powyżej 10,0m w liniach rozgraniczających) i w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

#### **7. Zasady sytuowania obiektów małej architektury.**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury związanych z kultem religijnym i architekturą ogrodową w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających drogi (drogi o szerokości powyżej 10,0m) zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób niekolidujący z ruchem drogowym oraz na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, 1ZC oraz 1ZP/KP.
- 2) Maksymalna wysokość obiektu małej architektury – 2,0m.

### **Rozdział 4**

#### **§ 10.**

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

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

- poza terenami oznaczonymi symbolem P oraz inwestycjami celu publicznego tj. drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi<sup>2</sup>.
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
  3. Tereny zabudowy MN, MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować:
    - a) MN jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - b) MN/U, U/MN, RM jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska i zgodnie z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
  4. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
  5. Ustala się w zakresie ochrony powietrza ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska, a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii.
  6. W zakresie gospodarki odpadami wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
    - a) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
    - b) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania; na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.
  7. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
  8. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowach melioracyjnych w przypadku budowy ogrodzeń. Dopuszcza się zmianę lokalizacji rowów, zamianę na rurociągi oraz budowę przepustów.
  9. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Grodzisku Mazowieckim;
  10. Na terenie P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających<sup>3</sup>.
  11. Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ust. 11 należy odprowadzić na teren własnej działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
  12. Ustala się, iż działania inwestycyjne w zakresie zmiany trasy rowów oraz wznoszenie budowli komunikacyjnych i infrastruktury technicznej wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
  13. Ustala się, iż działania związane z prowadzeniem inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

## Rozdział 5

### § 11

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

<sup>2</sup> Ustawa o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych

<sup>3</sup> Prawo wodne, Rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

1. Ustala się ochronę obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej<sup>4</sup>.  
Obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków znajdują się na działkach ewid. nr 55/5 i 67/2.  
Obiekty architektury drewnianej zagroda nr 8 (dom i budynek gospodarczy) i dom nr 17.
2. Ochrona obiektów polega na:
  - 1) Zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania;
  - 2) Działania inwestycyjne remonty, przebudowy oraz inwestycje wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę powinny zachowywać historyczny charakter obiektu;
3. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego<sup>5</sup> (zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-62/57), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/57.
  - 1) Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 3, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## **Rozdział 6**

### **§ 12**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W obszarze planu nie występuje przestrzeń publiczna, która została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.

## **Rozdział 7**

### **§ 13**

**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.**

1. W obszarze planu nie występują teren lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 8**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### **§ 14**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Dział II Przepisy szczegółowe**

---

3, 4 USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## Rozdział 1

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

#### § 15

#### 1). 1 - 2U (o pow. 7,43ha)

##### 1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej
  - 1U usługi związane z obsługą cmentarza (samodzielne obiekty handlowo – usługowe i rzemieślnicze) w zasięgu oddziaływania cmentarza – pas 50.0m od granic cmentarza,
  - 2U teren zabudowy usługowej tj.: usługi wytwórcze, obsługi komunikacji warsztaty, obiekty magazynowe, usługi użyteczności publicznej takie jak obiekty handlu, gastronomii, administracji z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej;
- b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz komunikację w tym parkingi oraz na terenie 2U dopuszcza się budowę budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, a także dopuszcza się lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy;
- c) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz na terenie 1U usług związanych z produkcją żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;
- d) dla terenu 1U ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich obiektów korzystających z wody, ponadto ustala się zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

##### 2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków usługowych:
  - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 9 ust. 4.

##### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 6,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KD dla samodzielnych obiektów handlowo – usługowych w zasięgu oddziaływania cmentarza,
  - 6,0m od dróg nie wyznaczonych w planie;
  - 5,0m od rowu melioracyjnego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki– max. 40%,
- c) max. intensywność zabudowy – max 0.50,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 50%.

##### 4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych– 1200m<sup>2</sup>;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek budowlanych- 20.0m;
- kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°,
- w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

**6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

- a) obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii elektroenergetycznej 220kV zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

**7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów U z istniejących dróg publicznych kategorii gminnej oraz powiatowej,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 10m,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,
- d) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą
- e) ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsc parkingowych.

**§ 16.**

**1. 1U/MN – 4U/MN ( o pow. 13,76ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej (budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, sportu, usług pocztowych oraz budynków biurowych i socjalnych) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i garażowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzone;
- c) dla terenu 1U/MN dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych w zasięgu hałasu określonych w Polskich Normach.

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów;**

- a) budynków usługowych:
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- d) budynków garażowych i gospodarczych:
- maksymalna wysokość dla garaży - 6.0 m, dla budynków gospodarczych – 10.0m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
  - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2;
- e) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- f) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 9 ust. 4.

### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 35%,
- c) max. intensywność zabudowy – max. 0.7,
- d) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%.

### 4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5;

### 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się:
  - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m<sup>2</sup>;
  - minimalne fronty nowo wydzielonych działek budowlanych - 25.0m;
  - kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;
  - w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

### 6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;

- a) obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- b) obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii elektroenergetycznej 220kV zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m

od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

**7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów U/MN z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 10m,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max. jedną działkę budowlaną,
- d) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą
- e) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe. Dla działek zagospodarowanych wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsc parkingowych.

**§ 17.**

**1. 1MN/U – 7MN/U (o pow. 22,61ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacją;  

Usługi mogą być lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki wolnostojące;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U dopuszcza się samodzielne obiekty handlowo - usługowe i rzemieślnicze w zasięgu oddziaływania cmentarza – pas 50.0m od granic cmentarza. Usługi mogą być lokalizowane wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się obowiązek zwodociągowania terenu i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody, ponadto ustala się zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności<sup>6</sup>;
- e) dla terenu 7MN/U realizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych w zasięgu hałasu określonych w Polskich Normach.

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów;**

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do

<sup>6</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

45°;

- b) budynków garażowych i gospodarczych:
  - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
  - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
  - maksymalna wysokość budynku – 8.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- d) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- e) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 9 ust. 4.

### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
  - 6,0m od dróg nie wyznaczonych w planie;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – max 0.50,
- d) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%.

### 4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5.

### 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się:
  - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m<sup>2</sup>;
  - minimalny fronty nowo wydzielonych działek budowlanych - 25.0m;
  - kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ± 10°.

### 6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;

- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne. Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;

### 7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN/U z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 6m obsługujących max. 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 10m,

- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,
- d) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,
- e) ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsc parkingowych.

## § 18.

### 1. 1MN – 11MN ( o pow. 23,15 ha )

#### 1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacją;
- b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących w budynkach mieszkalnych o ile prowadzona działalność nie spowoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego (ponad 3,5 t.);
- c) plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy;

#### 2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
  - maksymalna wysokość dla garaży - 6.0 m, dla budynków gospodarczych – 10,0m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
  - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2;
- c) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 9 ust. 4.

#### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu;
  - 6,0m od dróg nie wyznaczonych planem;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – max 0,45,
- d) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%.

**4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);**

- a) Zgodnie z § 9 ust.5.

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek budowlanych- 20.0m;
- kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ± 10°
- w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

**6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

- a) obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.  
Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

**7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej i dróg publicznych kategorii powiatowej,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max. 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max. jedną działkę budowlaną,
- d) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,
- e) ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsca parkingowych.

**8) Ogólne zasady zagospodarowania;**

- a) na terenie o symbolu 7MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 58-62/57 - sposób zagospodarowania zgodnie z § 11 ust. 3 pkt.1

**§ 19.**

**1. 1RM – 2RM (o pow. 7,14ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z budynkami gospodarczymi, składowymi, inwentarskimi ( max.DPJ – 10) i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacja.

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów;**

- a) budynków mieszkalnych:
  - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -1.2m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) budynków garażowych, gospodarczych, składowych i inwentarskich:
  - maksymalna wysokość budynku - 12.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
  - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2;
- c) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 9 ust. 4.

### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu– 40%,
- c) max. intensywność zabudowy – max 0,53,
- e) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu - 50%.

### 4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5.

### 5) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;

- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne. Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

### 6) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów RM z istniejącej drogi powiatowej.
- b) ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsc parkingowych.

### 7) Ogólne zasady zagospodarowania;

- a) na terenie o symbolu 1RM występują obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej. Obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków znajdują się na działkach ewid. nr 55/5 i 67/2, obiekty architektury drewnianej zagroda nr 8 (dom i budynek gospodarczy) i dom nr 17 - sposób zagospodarowania zgodnie z § 11;
- b) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

**1. 1P – 4P (o pow. 72,26ha)**

**1) Przeznaczenie:**

a) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z infrastrukturą techniczną i komunikacją,

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;**

a) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych:

- maksymalna wysokość budynku - 15.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu,  
- 6,0m od dróg nie wyznaczonych planem;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej w planie pod zabudowę– 50%,
- c) max intensywność zabudowy – max. 1,0,
- d) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 30%.

**4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);**

a) Zgodnie z § 9 pkt.5.

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000m<sup>2</sup>,
- minimalne front nowo wydzielonych działek budowlanych – 20,0m,
- kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ± 10°
- w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.

**6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

a) ustala się lokalizację zabudowy, przeznaczoną na stały pobyt ludzi poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii elektroenergetycznej 220kV zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

**7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów o symbolu P w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne,
- b) ustala się 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

**8) Ogólne zasady zagospodarowania;**

- a) zagospodarowanie działki winno uwzględniać na granicy z działkami o innym przeznaczeniu innym niż oznaczone symbolem P pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 2.0m (dwa szpalery krzewów lub drzew),
- b) zakaz lokalizowania otwartych powierzchni składowych oraz spalania odpadów.

## § 21.

### 1.1R – 4R

#### 1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

Na terenie oznaczonym symbolem R dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych w istniejących siedliskach, budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich oraz infrastrukturę techniczną w tym komunikację.

Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### 2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyki elewacji i dachów, rodzaju użytych materiałów:

##### a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość - 10.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,

##### b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:

- maksymalna wysokość - 12.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,

##### c) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;

##### d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 9 ust.4.

#### 3) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5.

#### 4) Ogólne zasady zagospodarowania;

- a) na terenie o symbolu 3R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 58-62/57 - sposób zagospodarowania zgodnie z § 11.

## § 22.

### 1. 1WS – 2WS

#### 1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy;

#### 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych<sup>7</sup>,
- b) plan ustala zakaz grodzienia terenu,

<sup>7</sup> Prawo wodne

- c) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

### § 23.

#### 1. 1R/Z

##### 1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy, teren łąk, pastwisk i zadrzewień,
- b) przeznaczenie uzupełniające- obiekty i urządzenia infrastruktury i możliwości lokalizacji elementów małej architektury, ścieżek spacerowych i rowerowych;
- 2) Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 3) Zakaz zabudowy budynkami;
- 4) Ogólne zasady zagospodarowania.
- a) na przedmiotowym terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 58-62/57 - sposób zagospodarowania zgodnie z § 11 ust. 3 pkt. 1.

### § 24.

#### 1. 1ZC

##### 1) Przeznaczenie terenu

- b) Przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza. Teren przeznaczony na cele pochówku zmarłych oraz realizację obiektów związanych z tą funkcją jak kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbaria;
- b) Przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i techniczne, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzona oraz obiekty małej architektury .

##### 2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyki elewacji i dachów , rodzaju użytych materiałów:

- a) obiekty kubaturowe:
- maksymalna wysokość - 12.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.0 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,

##### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) max. intensywność zabudowy 0.05,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki -5%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;

##### 4) Ogrodzenia ( położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 9 ust.5.

##### 5) Obsługa komunikacyjna;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne.

## § 25.

### 1. 1ZP/KP

#### 1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej i komunikacji - parking,  
Ustala się realizację parkingu dla samochodów osobowych oraz nasadzenia drzew, krzewów i założenie trawników.
- b) przeznaczenie uzupełniające- infrastruktura techniczna oraz możliwość lokalizacji elementów małej architektury, ciągów pieszych;

2) Nakazuje się nasadzenia drzew w sposób umożliwiający sytuowanie miejsc parkingowych.

3) Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 4000m<sup>2</sup>;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 22.0m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

## § 26.

### 1. 1ZP

#### 1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające - możliwość urządzania utwardzonych dojazdów i dojazdów, infrastruktury technicznej oraz małej architektury.

## § 27.

### 1. 1KDZ – 2KDZ

#### 1) Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej;

- a) 1KDZ – teren przeznaczony pod drogę powiatową nr 3833W o szerokości w liniach rozgraniczających 20.0m, 2KDZ - teren przeznaczony pod drogę powiatową nr 4135W o szerokości w liniach rozgraniczających 20.0m,
- b) tereny dróg obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych łącznie z urządzeniami bezpieczeństwa ruchu;
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ;

## § 28.

### 1. 1KD-4KD, 6KD-24KD, 27KD-28KD

#### 1) Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej;

- a) tereny przeznaczone pod drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 10,0m –drogi 2KD, 3KD, 4KD, 6KD, 7KD, 8KD, 10KD, 11KD, 13KD, 14KD, 15KD, 17KD, 18KD, 27KD,
  - 11,0m – droga 1KD, 28KD,
  - 12,0m – droga 9KD – droga zakończona placem do zawracania,
  - 15,0m – drogi 22KD, 23KD - drogi zakończone placem do zawracania
  - 15,0m – drogi 16KD, 19KD, 21KD, 24KD,
  - 20,0m - drogi 20KD,
  - wg. stanu istniejącego – droga 12KD;
- b) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych<sup>8</sup>.

## § 29.

### 1. 5KDW i 25KDW-26KDW

#### 1) Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych;

- a) teren przeznaczony pod drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 5,0m – droga 26KDW i 25KDW - droga zakończona placem do zawracania,
  - 6,0m – droga 5KDW;
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych<sup>8</sup>.

## § 30.

### 1. 1E – 5E

#### 1)Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe –tereny infrastruktury technicznej – tereny stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- b) tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe 15/04 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji. Dla terenu pod stację transformatorową należy wydzielić działki o min. wymiarach 3x2m z dostępem do drogi .

## § 31.

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

1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach R/Z, ZP/KP, ZP, WS, KDZ, KD, KDW.
2. Dla terenów zdrenowanych zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.
3. Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania terenu kolejowego tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
4. Ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych w pasie 15,0m oraz obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej sieci gazociągu należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Ustawa o drogach publicznych

<sup>9</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

5. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 220kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy.
6. Ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej terenów 1U, 1U/MN, 1MN/U w pasie do 150m od granic cmentarza wszystkich obiektów korzystających z wody.

### § 32.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego.
  - 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez istniejące drogi gminne łączące się z drogą powiatową relacji Szymanów – Błonie oraz drogą powiatową relacji Wiskitki - Błonie, a także poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczone na rysunku planu.
  - 2) Ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m. W przypadku skrzyżowań z drogami powiatowymi należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 10.0 m x 10.0 m<sup>10</sup>.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.
  - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejącą drogę powiatową nr 3833W relacji Szymanów – Błonie oraz drogę powiatową nr 4135W relacji Wiskitki – Błonie oraz o sieć dróg gminnych dojazdowych.

### §33.

#### Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę;
  - 1) Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych ze stacji SUW w Cegłowie (wydajność studni 65m<sup>3</sup>/h);
  - 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz obowiązek podłączenia się do sieci;
  - 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1U, 1U/MN i 1MN/U;
  - 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych;
  - 1) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;
  - 2) W obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;
  - 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania<sup>11</sup>;

<sup>10</sup> Ustawa o drogach publicznych .

<sup>11</sup> Prawo ochrony środowiska.

- 4) Na terenie P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających,
  - 5) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 4) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię;
- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN),
  - 2) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
  - 3) Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji,
  - 4) Ustala się, iż lokalizacja stacji transformatorowej z wyj. terenu ustalonego w planie pod stację transformatorową o symbolu 1E, 2E, 3E, 4E i 5E ustalana będzie wg potrzeb, bez konieczności zmiany planu,
  - 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - 6) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o min. wymiarach 3x2m.
4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ponadto dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.
5. Ustala się zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego;
- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.
  - 2) Ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - 3) Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągami; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne,
  - 4) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła w szczególności 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. Ustala się zasadę usuwania odpadów;
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>12</sup>,
  - b) ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

<sup>12</sup> Ustawa o odpadach.

8. Ustalenia ogólne;

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi w pasie między linią rozgraniczającą drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 34.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. 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.

**ROZDZIAŁ III**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 35.**

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

1. Dla terenów o symbolach U, U/MN, MN/U, MN, P w wysokości 20%.
2. Dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

**§36.**

Dla terenów objętych niniejszym planem tracą moc:

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Uchwała Rady Gminy w Baranowie Nr XXV/160/2002 z dnia 6 marca 2002r ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 94 poz. 1995 z dnia 11 kwietnia 2002r).
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Uchwała Rady Gminy w Baranowie Nr X/56/2003 z dnia 29 sierpnia 2003r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 252 poz. 6665 z dnia 29 września 2003r.).
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Uchwała Rady Gminy w Baranowie Nr XVII/103/2000 z dnia 22 listopada 2000r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 538 z dnia 31 marca 2001r.).
4. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów. Uchwała Rady Gminy w Baranowie Nr XXXII/6/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. ( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 10 poz. 93 z dnia 15 czerwca 1998r.).

**§37.**

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 38.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów - wieś Bronisławów

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

**§ 39.**

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

**§ 40.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Baranów.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

**Roman Borych**

4

**Załącznik nr 2  
do Uchwały XXV/110/2012  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 30 października 2012r**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ BRONISŁAWÓW  
W GMINIE BARANÓW.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Bronisławów wyłożony został trzykrotnie do publicznego wglądu.

- pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 03.03.2010 do dnia 31.03.2010r., uwagi należało zgłosić w nieprzekraczalnym terminie do 16.04.2010r;

W trakcie trwania pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęło 19 uwag.

Wójt Gminy Baranów rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z protokołem i wprowadził zmiany do planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Baranów Rada Gminy postanowiła przyjęc następujący sposób ich rozpatrzenia:

- Uwaga p. Urszuli Brzezińskiej – Kuran (działka 40/2) złożona w dniu 01.04.2010r, uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny budowlane.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od dróg powiatowych.*

*Część działki poza pasem 60,0m od dróg powiatowych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako teren rolniczy, teren łąk, pastwisk i zadrzewień wokół istniejących zbiorników wodnych (stawy) zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto grunty rolne klasy III nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Tomasza Brzezińskiego (działka nr ew. 147/4) złożona w dniu 01.04.2010r. uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny budowlane.

*Wyznaczone w planie tereny rolnicze stanowią grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej. Ponadto pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako teren łąk, pastwisk i*

zadrzewień wokół istniejących zbiorników wodnych (stawy) zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Agnieszki Brzezińskiej i p. Małgorzaty Brzezińskiej (działka 41) złożona w dniu 01.04.2010r, uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny budowlane.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od drogi powiatowej.*

*Część działki poza pasem 60,0m od drogi powiatowej pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Lidii i Artura Stuchały (działka 155) złożona w dniu 30.03.2010r, uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny budowlane.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od dróg powiatowych.*

*Część działki poza pasem 60,0m od dróg powiatowych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Zbigniewa Sadowskiego (działka 44) złożona w dniu 19.03.2010r., uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny budowlane.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od dróg powiatowych.*

*Część działki poza pasem 60,0m od dróg powiatowych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Zofii i Tomasza Szor (działka 158/1) złożona 29.03.2010r., uwaga dotyczyła zmiany parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki z 1200m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup>.  
*Powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup> pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu mieszkaniowo – usługowego.*  
*Ponadto Studium zaleca na terenach dotychczas niezabudowanych powierzchnię 1500m<sup>2</sup>.*  
*Powierzchnia 1200m<sup>2</sup> wynika z bliskości terenów zainwestowanych i zagospodarowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bliskości stacji kolejowej.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Bogumili i Krzysztofa Raksimowicz (działka 153, 154, 147/3 oraz 40/1) złożona w dniu 14.04.2010r., uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy siedliskowej i terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej.  
*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od dróg powiatowych.*

*Część działki poza pasem 60,0m od dróg powiatowych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Jolanty Steffen (działka 85) złożona w dniu 16.04.2010r., uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z terenów zabudowy siedliskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od drogi powiatowej.*

*Część działki poza pasem 60,0m od drogi powiatowej pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Urszula i Kazimierz Kuchnio (działka 45/1 i 45/2) złożona w dniu 16.04.2010r., uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy siedliskowej i terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

*Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Baranów w części dotyczącej pasa 60m od dróg powiatowych.*

*Część działek poza pasem 60,0m od dróg powiatowych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolnicze stanowiące grunty rolne klasy III będące pod ochroną zgodnie z*

ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej nie byłaby zgodna ze Studium i naruszałaby art. 15 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów wyznacza tereny rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

→ Uwaga p. Marii Galas (działka 74) złożona w dniu 24.03.2010r., uwaga dotyczy zmiany lokalizacji linii energetycznej i drogi dojazdowej nr 15KD.

*Przez działkę przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna 15kV. Usunięcie lub skablowanie tego elementu infrastruktury technicznej należy do zadań zarządcy sieci.*

*Wyznaczona w projekcie planu droga 15KD jest jednym z warunków gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną umożliwiającą wprowadzenie dalszej zabudowy.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

→ Uwaga p. Stanisław Kisielnicki (działka 114/1, 112, 114/3) złożona w dniu 22.04.2012, uwaga dotyczy obszarów oznaczonych 4MN/U, 2MN/U, 8MN/U i 3MN/U wprowadzić kryterium wielkości działek otrzymanych w wyniku podziału nieruchomości ze względu na powierzchnię na 1000m z możliwością 10% (dziesięcioprocentowego) zmniejszenia.

*Powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup> pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu mieszkaniowo – usługowego. Ponadto Studium zaleca na terenach dotychczas niezabudowanych powierzchnię 1500m<sup>2</sup>.*

*Powierzchnia 1200m<sup>2</sup> wynika z bliskości terenów zainwestowanych i zagospodarowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bliskości stacji kolejowej.*

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 26.04.2011 do 18.05.2011r., uwagi należało zgłosić w nieprzekraczalnym terminie do 07.06.2011r.;

W trakcie trwania drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag.

Wójt Gminy Baranów rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z protokołem i wprowadził zmiany do planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Baranów Rada Gminy postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

→ Uwaga p. Zofii Szor (działka 116) złożona w dniu 06.05.2011r, uwaga dotyczyła zmiany minimalnego normatywu działki dla stref funkcjonalnych 4MN/U, 2MN/U i 8 MN/U z 1200m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup>.

*Powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup> pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu mieszkaniowo – usługowego. Ponadto Studium zaleca na terenach dotychczas niezabudowanych powierzchnię 1500m<sup>2</sup>.*

Powierzchnia 1200m<sup>2</sup> wynika z bliskości terenów zainwestowanych i zagospodarowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bliskości stacji kolejowej.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Barbary i Marcina Mierzejek (działka 158/2) złożona w dniu 03.06.2011r, uwaga dotyczy przesunięcia drogi 6KD w kierunku północnym od działki objętej uwagą. Działka ew. nr 158/2 z drogą 9KD graniczy jedynie obszarem przewidzianym w projekcie m.p.z.p wsi Bronisławów pod drogę wewnętrzną 26KDW, która funkcjonować będzie jako ciąg pieszojezdny i nie spełnia parametrów określonych przepisami (minimalna szerokość dróg publicznych). Usytuowanie drogi 6KD w sposób określony w projekcie planu umożliwi dokonanie wydzielenia działek z (działki 158/2) w strefie 4MN/U (obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez właśnie projektowaną drogę 6KD) Przesunięcie drogi 6KD w kierunku północnym spowoduje brak możliwości efektywnego dokonania podziału i wykorzystania części działki 158/2 znajdującej się w strefie 4MNU (Brak możliwości obsługi komunikacyjnej poprzez brak możliwości dokonania zjazdu na drogę wewnętrzną 26 KDW).

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Mikołaja Parkot (działka 104/4 i 104/5) złożona w dniu 19.05.2011r, uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dla stref 2 – 6MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla przedmiotowego przeznaczenia w projekcie planu jako tereny o symbolu MN/U wyznacza strefę MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem podstawowych usług. W związku z powyższym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest możliwa.

Niemożliwe jest jednak połączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej łącznie, gdyż narusza to art. 15 ust.2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty na realizację zabudowy zagrodowej nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Odmiennie przedstawia się sytuacja w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej. W tym przypadku konieczne jest wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod tą zabudowę i uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- Uwaga pp. Anny i Marcina Parkot (działka 104/4 i 104/5) złożona w dniu 19.05.2011r, uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dla stref 4 – 6MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla przedmiotowego przeznaczenia w projekcie planu jako tereny o symbolu MN/U wyznacza strefę MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem podstawowych usług. W związku z powyższym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest możliwa.

Niemożliwe jest jednak połączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej łącznie, gdyż narusza to art. 15 ust.2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty na realizację zabudowy zagrodowej nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Odmiennie przedstawia się

sytuacja w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej. W tym przypadku konieczne jest wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod tą zabudowę i uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

- trzecie wyłożenie odbyło się w dniach 11.04.2012r do 11.05.2012r., uwagi należało zgłosić w nieprzekraczalnym terminie do 31.05.2012r.

W trakcie trwania trzeciego wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag.

Wójt Gminy Baranów rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z protokołem i wprowadził zmiany do planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie dwóch uwag nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Baranów Rada Gminy postanowiła przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

- Uwaga pp. Barbary i Marcina Mierzejek (działka 158/2 ) złożona w dniu 24.05.2012r, uwaga dotyczy przesunięcia drogi 6KD w kierunku północnym od działki objętej uwagą. *Działka ew. nr 158/2 z droga 9KD graniczy jedynie obszarem przewidzianym w projekcie m.p.z.p wsi Bronisławów pod drogę wewnętrzną 26KDW, która funkcjonować będzie jako ciąg pieszo jezdny i nie spełnia parametrów określonych przepisami (minimalna szerokość dróg publicznych). Usytuowanie drogi 6KD w sposób określony w projekcie planu umożliwi dokonanie wydzielenia działek z (działki 158/2) w strefie 4MN/U (obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez właśnie projektowaną drogę 6KD) Przesunięcie drogi 6KD w kierunku północnym spowoduje brak możliwości efektywnego dokonania podziału i wykorzystania części działki 158/2 znajdującej się w strefie 4MNU (Brak możliwości obsługi komunikacyjnej poprzez brak możliwości dokonania zjazdu na drogę wewnętrzną 26 KDW).*

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

- Uwaga p. Mikołaja Parkot (działka 104/4 i 104/5) złożona w dniu 08.05.2012r, uwaga dotyczy likwidacji placu manewrowego na drodze 25KDW. *Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzną 25KDW zakończona placem manewrowym umożliwi prawidłową obsługę komunikacyjną dla terenów bezpośrednio do niej przylegających.*
- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

Przewodniczący  
Rady Gminy Baranów

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Roman Bodych

Załącznik Nr 3  
do Uchwały XXV/110/2012  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 30 października 2012r.

## 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 (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647) 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 publiczne / poszerzenie dróg/

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia 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 uchwalanym przez Radę Gminy Baranów.

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

### II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

#### Wodociągi:

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

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki zewnętrzne, możliwe w danym momencie do pozyskania.

#### Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym na obszarach o zwartej zabudowie.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych gminy i środków zewnętrznych możliwych do pozyskania (fundusze UE, środki WFOŚ). Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, oraz na obszarach o zabudowie rozproszonej gromadzenie ścieków odbywać się będzie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Dopuszcza się także możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

### III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych 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 Baranów

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Roman Borych



### UZASADNIENIE / PODSUMOWANIE

**Sporządzone zgodnie z art. 42 pkt. 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla miejscowości Bronisławów.**

#### **I. Informacja o przyjętym dokumencie, w tym o rozpatrywanych rozwiązaniach alternatywnych.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dot. miejscowości Bronisławów został przyjęta Uchwałą Nr XXV/110/2012 Rady Gminy Baranów z dnia 30 października 2012 r.
2. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 210,8ha i obejmuje miejscowość Bronisławów w granicach administracyjnych.
3. Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony został projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006r.).
5. W studium w granicach przedmiotowego obszaru określono następujące strefy funkcjonalne:
  - **P2** – tereny rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej,
  - **MN2** – tereny rozwoju zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowymi usługami użyteczności publicznej; wiodącą funkcją ma być zabudowa zagrodowa,
  - **MNU1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem podstawowych usług użyteczności publicznej,
  - **RE3** – tereny siedlisk, korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych, głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk,

- **RE4** - tereny wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk.,
  - **RPI** - tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areału istniejących gospodarstw rolnych z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej.
6. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), w szczególności art.17.
7. W trakcie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodnie z wymaganiami ustawowymi:
- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”,
  - 2) „Prognoza oddziaływania na środowisko”,
  - 3) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.
8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|              |   |
|--------------|---|
| <b>U</b>     | Tereny zabudowy usługowej   |
| <b>U/MN</b>  | Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                   |
| <b>MN/U</b>  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych                 |
| <b>MN</b>    | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  |
| <b>RM</b>    | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych                                 |
| <b>P</b>     | Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej                       |
| <b>R</b>     | Tereny rolnicze   |
| <b>WS</b>    | Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy                                      |
| <b>R/Z</b>   | Teren rolniczy, teren łąk, pastwisk i zadrzewień                                    |
| <b>ZC</b>    | Teren cmentarza   |
| <b>ZP/KP</b> | Teren zieleni urządzonej i komunikacji - parking                                    |
| <b>ZP</b>    | Teren zieleni urządzonej  |
| <b>KDZ</b>   | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych- kategorii powiatowej, klasy zbiorczej |
| <b>KD</b>    | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych – kategorii gminnej, klasy dojazdowej  |
| <b>KDW</b>   | Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych                                       |
| <b>E</b>     | Tereny infrastruktury –tereny stacji transformatorowych 15/0,4kV                    |

## **II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowaniu dokumentów.**

1. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dotyczące miejscowości Bronisławów ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Baranowie

oraz w prasie („Życie Żyrardowa”). W terminie 21 dni od ukazania się obwieszczenia zbierano wnioski do planu.

2. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu

1)

- a) od dnia 3 marca 2010r. do 31 marca 2010r. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu został ustalony do dnia 16 kwietnia 2010r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Życie Żyrardowa”), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Baranowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy;
- b) Przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 24 marca 2010r., dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- c) W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów obejmującego miejscowość Bronisławów wpłynęły uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Baranów

**Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu**

2)

- a) od dnia 26 kwietnia 2011r. do 18 maja 2011r. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu został ustalony do dnia 7 czerwca 2011r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Życie Żyrardowa”), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Baranowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy;
- b) przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 12 maja 2011r. dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- c) w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów obejmującego miejscowość Bronisławów wpłynęły uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Baranów.

**Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu**

3)

- a) od dnia 11 kwietnia 2012r. do 11 maja 2012r. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu został ustalony do dnia 31 maja 2012r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Życie Żyrardowa”), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Baranowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy;

- b) Przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 19 kwietnia 2012r., dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- c) W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów obejmującego miejscowość Bronisławów wpłynęły uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Baranów.

### **III. Informacja w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione uwagi i wnioski:**

#### **1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko**

Prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego miejscowość Bronisławów.

Prognoza została opracowana w oparciu o dostępne materiały oraz wizję lokalną w terenie. Uwzględniła cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach strategicznych na poziomie regionalnym i krajowym.

W prognozie zastosowano metodę prostego prognozowania posługując się metodą analogii do oddziaływania istniejących tego typu inwestycji.

Przeanalizowano prawdopodobne do zaistnienia czynniki oraz skutki jakie mogą mieć wpływ na środowisko przyrodnicze. Przede wszystkim rozpatrzono oddziaływanie na: różnorodność biologiczną i obszary chronione, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, klimat, kopaliny, zabytki i dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

W wyniku przeprowadzonych w ramach Prognozy analiz stwierdzono, że realizacja ustaleń planu zgodnie z jego ustaleniami zmieni dotychczasowy sposób użytkowania gruntów. Grunty rolne zostaną zmienione w tereny budowlane. Potencjalne skutki środowiskowe wywołane projektowanymi ustaleniami planu skupiają się głównie w sferze oddziaływania na powierzchnię ziemi wraz z wierzchnią warstwą gleby oraz w sferze płytkiego środowiska gruntowego. Zawarte w projekcie planu warunki i zasady zagospodarowania są ukierunkowane na zapobieganie powstaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych.

#### **2. Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 – opinie pozytywne.**

- 1) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie:
  - nr RDOŚ - 14- WOOS-I-JD-7041-039/10 z dnia 25 lutego 2010r (bez uwag) ,
  - nr WOOS-I.410.5.2012.JD z dnia 20 stycznia 2012r (bez uwag) .

- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w grodzisku Mazowieckim:
- nr ZNS-711-496/4021/07 z dnia 14 listopada 2007r. (z zastrzeżeniami),
  - nr ZNS-711-35/293/09/JM z dnia 9 lutego 2009r. (bez zastrzeżeń),
  - nr ZNS-711-19/219/10 z dnia 4 lutego 2010r. (bez zastrzeżeń),
  - nr ZNS-711-29/350/11 z dnia 10 lutego 2011r. (bez zastrzeżeń).

**3. Uwagi do prognozy zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa –**  
nie wniesiono uwag.

**4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko** – w tym przypadku nie było potrzeby przeprowadzenia postępowania transgranicznego.

**5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Celem kontroli skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu niezbędne jest prowadzenie systemu monitoringu planu. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w planie, jak również potencjalnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Realizacja postanowień planu miejscowego następuje na skutek wykonania projektu budowlanego, stanowiącego podstawę wydania pozwolenia na budowę. Metody i częstotliwość przeprowadzenia analizy realizacji postanowień dokumentu mogą odbywać się wyłącznie w powiązaniu z realizacją zamierzenia inwestycyjnego (w całości lub etapami). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, na podstawie którego następuje realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów.

Monitoring skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dotyczącego miejscowości Bronisławów winien być dokonywany zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. poz. 647), w ramach oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonywaniu oceny aktualności tego planu. Oceny te winny być dokonywane przez Wójta Gminy Baranów co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy (nie rzadziej niż raz na 4 lata). Wyniki tych ocen winny być przedstawione Radzie Gminy. Określona ustawowo procedura pozwoli przeanalizować i ocenić środowiskowe skutki realizacji planu miejscowego.

**WÓJT**

*Andrzej Kolek*