



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2024 r.

Poz. 7849

### UCHWAŁA NR LXXIV/441/2024 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 27 marca 2024 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW DLA CZĘŚCI WSI BOŻA WOLA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm. ) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr XLIX/263/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla części wsi Boża Wola stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006 roku) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla części wsi Boża Wola zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Boża Wola w gminie Baranów, powiat Grodziski położony przy ul. Parkowej o łącznej powierzchni około 2,46ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: od strony ul. Parkowej południowo-zachodnią granicą działek nr ewid. 15/2, 16, 15/2, 13, 12/15, 12/16 następnie biegnie północno-zachodnią granicą działek nr ewid. 12/16, 12/15, 12/14, 12/13, 12/12, 12/11, 13, dalej północną granicą działek nr ewid. 13 i 14/6, następnie skręca w kierunku ul. Parkowej i biegnie południowo-wschodnią granicą działek nr ewid. 14/6, 14/7 oraz 15/2 do ul. Parkowej. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiący załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiący załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie w metrach,
  - e) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem,
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006 roku) wraz z legendą i oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich brak w obszarze planu.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla części wsi Boża Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku tj. schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy wykraczające poza lico ściany maksymalnie na odległość 1,5 m;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest dopuszczone ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem.

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu.**

§ 7. 1. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>KDD</b>	tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny drogi dojazdowej

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1 o symbolu MN dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

**§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i rowu melioracyjnego, zlokalizowanego poza granicą planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy budynków istniejących, kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków dachów;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy na odległość 1,5m;
- 5) ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu, zieleni i czerwieni;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji budynków: w nawiązaniu do kolorów istniejących budynków w najbliższym otoczeniu, w jasnych odcieniach beżu i szarości, bez jaskrawych kolorów;
- 7) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

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

2. Zakaz, o którym mowa w pkt. 1, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) ustala się, w przypadku działań inwestycyjnych, ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem terenów w zasięgu stref o szczególnych zasadach ochrony akustycznej dla zabudowy, o których mowa w § 18 ust.2;
- 2) ochrona przed hałasem zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### **§ 15. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) ustala się zachowanie i utrzymanie istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wielkości minimalne do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 3) wielkości maksymalne powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Rozdział 6.**

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

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny zmeliorowane, dla których obowiązują ustalenia:

- 1) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) przebudowa i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

2. Na obszarze objętym planem, na terenie o symbolu 2MN wskazano zasięg stref o szczególnych zasadach ochrony akustycznej dla zabudowy od linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia-Kunowice wyrażony wskaźnikiem hałasu LDWN o poziomie dźwięku 60,0-64,9dB oraz wskaźnikiem hałasu LN o poziomie dźwięku 55,0-59,9dB.

3. Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, w zasięgu stref o szczególnych zasadach ochrony akustycznej dla zabudowy, o których mowa w ust.2, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu o symbolu 2MN, w pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia-Kunowice należy lokalizować budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: budynki gospodarcze i garaże.

## **Rozdział 7.**

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

§ 19. 1. **Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg):**

- 1) Ustala się dostępność komunikacyjną planu poprzez:
  - a) istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu tj.: ul. Parkowa (droga gminna lokalna), ul. Pogodna (ogólnodostępna droga wewnętrzna własności gminy), ul. Szkolna (droga gminna dojazdowa), ul. Kolejowa (droga gminna dojazdowa) oraz ul. Stokrotek (droga gminna dojazdowa),
  - b) projektowane drogi gminne klasy dojazdowej o symbolu 1KDD i 2KDD, których linie rozgraniczające zostały wyznaczone na rysunku planu oraz opisane w tekście w §32- §33;
- 2) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - a) 8,0m – dla obsługi powyżej 4 działek,
  - b) 6,0m – dla obsługi od 1 do 4 działek,
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m x 12,5m;
- 4) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min 5,0m x 5,0m;

2. **Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.** Układ komunikacyjny obszaru planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi droga powiatowa nr 1507W relacji Grodzisk Mazowiecki - Bramki Ludne oraz z miejscowościami Żaby i Bronisławów poprzez projektowane drogi o symbolu 1KDD i 2KDD oraz istniejące drogi poza granicami planu tj. ul. Parkową, ul. Szkolną, ul. Pogodną oraz ul. Kolejową i ul. Stokrotek.

### 3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) ustala się konieczność zapewnienia 2 miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na lokal mieszkalny;
- 2) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### § 20. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza granicami planu sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  i  $\varnothing 90\text{mm}$  lub z projektowanej sieci wodociągowej o min. średnicy przewodów  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 2) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

#### § 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 75\text{mm}$  i  $\varnothing 63\text{mm}$  lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy przewodów:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość oprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

#### § 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:** ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną poza granicami planu i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

#### § 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć gazową o średnicy  $\varnothing 90\text{mm}$  i  $\varnothing 63\text{mm}$  lub nowoprojektowaną sieć gazową o min. średnicy przewodów  $\varnothing 20\text{mm}$ ;

- 2) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

#### § 26. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej itp.;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 27. Zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

### Rozdział 9.

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

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

### Rozdział 10.

#### Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów o symbolu MN w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe.

#### Rozdział 1.

#### Przeznaczenie terenu.

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

#### § 30.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1MN, 2MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,31 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie, b)w granicach planu występuje obszar zmeliorowany, gdzie obowiązują przepisy § 18 ust.1; c)na terenie o symbolu 2MN wskazano zasięg stref o szczególnych zasadach ochrony akustycznej dla zabudowy od linii kolejowej, gdzie obowiązują ustalenia § 18 ust.2-4.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	-8,0m od linii rozgraniczającej ul. Parkowej, zgodnie z rysunkiem planu, -6,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD zgodnie z rysunkiem planu,

		-6,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2KDD zgodnie z rysunkiem planu, -5,0 m od terenu istniejącego rowu U-5/16-1 zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 60%, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01 -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3
c)	maksymalna wysokość zabudowy	wysokość zabudowy do 15,0m, w tym: -budynków mieszkalnych jednorodzinnych -10,0m -budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu działki	18,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg przylegających do granicy planu oraz z dróg oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD;
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

## § 31.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1KDD</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,10 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	I – teren infrastruktury technicznej;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)w granicach planu występuje obszar zmeliorowany, gdzie obowiązują przepisy § 18 ust.1 ;
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	w granicach planu szerokość 10,0m zgodnie z rysunkiem planu.
<b>3)</b>	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

## § 32.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>2KDD</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,05 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	I - teren infrastruktury technicznej; KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej, KO - teren obsługi komunikacji
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią

		związanych, b)w granicach planu występuje obszar zmeliorowany, gdzie obowiązują przepisy § 18 ust. 1,
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	W granicach planu zakończenie drogi ul. Kolejowej o szerokość zmiennej od 0,0m do 27,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III.****Przepisy końcowe.**

§ 33. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała nr XXXIX/217/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 27 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Boża Wola gmina Baranów.

§ 34. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Baranów

**Beata Fabisiak**



Załącznik 2  
do Uchwały Nr LXXIV/441/2024  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 27 marca 2024 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BARANÓW DLA CZĘŚCI WSI BOŻA WOLA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radziejowice załącznik do Uchwały Nr ..... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.										

W okresie od 12.09.2023 r. do 26.10.2023 r. nie wpłynęła, żadna uwaga wniesiona do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla części wsi Boża Wola.

Wójt Gminy Baranów  
Agata Trzop - Szczypiorska

**Załącznik 3**  
**do Uchwały Nr LXXIV/441/2024**  
**Rady Gminy Baranów**  
**z dnia 27 marca 2024 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami.) 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/;**

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem oparta jest na układzie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Plan wskazuje następujące drogi:

KDD - drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej – istniejące i projektowane,

Ogólna powierzchnia dróg w granicach planu wynosi 1500 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia dróg wymagająca przez gminę Baranów wykupu – 1500 m<sup>2</sup>. Gmina Baranów będzie zobowiązana do wykupu terenów przeznaczonych pod poszerzenie drogi o symbolu 1KDD (wykup ok. 1000 m<sup>2</sup>), 2KDD (wykup ok. 500 m<sup>2</sup>), Proces ten 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 dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia dróg)**

Do wydatków związanych z obsługą terenów zabudowanych w ramach inwestycji drogowych, będą należały koszty urządzenia dróg gminnych. Ogólna długość dróg wymagających utwardzenia wynosi 1500 m<sup>2</sup>. Są to drogi o symbolu 1KDD, 2KDD.

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi i Kanalizacja:**

Do podstawowych elementów infrastruktury technicznej oprócz dróg publicznych zaliczamy system wodociągowy oraz system kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

Projekt planu miejscowego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć. Ustala obowiązek odprowadzania ścieków bytowych dla nieruchomości, które mają spełnione warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla pozostałych nieruchomości do czasu jej budowy ustala się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. W przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej, plan ustala oprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego sieć wodociągowa przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie .

W związku z wyznaczeniem nowych terenów mieszkaniowych i usługowych oraz terenów przewidzianych pod realizację drogi gminnej należy przewidzieć rozbudowę sieci wodociągowej, która obsłuży nowo projektowane tereny wzdłuż drogi o symbolu 1KDD, 2KDD.

Na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego sieć kanalizacji sanitarnej przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie .

W związku z wyznaczeniem nowych terenów mieszkaniowych oraz terenów przewidzianych pod realizację drogi gminnej należy przewidzieć rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, która obsłuży nowo projektowane tereny wzdłuż drogi o symbolu 1KDD, 2KDD.

Prawdopodobnie wydatki związane z rozbudową infrastruktury technicznej wystąpią po wydzieleniu projektowanych dróg i zabudowaniu terenów wzdłuż nich.

Budowa i rozbudowa sieci kanalizacyjnej, a także budowa i rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie z uwzględnieniem tempa zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę kanalizacji oraz wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Funduszy UE, NFOŚ i WFOŚ.

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

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych odbywać się będzie na podstawie umów zawartych 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.

W związku z powyższym budowa i rozbudowa sieci telekomunikacyjnej, gazowej oraz energetycznej nie obciążają budżetu gminnego.

Wójt Gminy Baranów  
Agata Trzop-Szczypiorska



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/441/2024

Rady Gminy Baranów

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**