



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 listopada 2025 r.

Poz. 9237

UCHWAŁA NR XV/99/2025 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego część wsi Kaski - Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r., poz. 680), art. 20 ust.1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) i Uchwały Nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla części wsi Kaski i Uchwały Nr LXIV/346/2023 Rady Gminy Baranów z dnia 26 kwietnia 2023r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r. oraz Uchwały Nr III/27/2024 z dnia 26 czerwca 2024r. w sprawie zmiany Uchwały nr LXIV/346/2023 Rady Gminy Baranów z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla części wsi Kaski, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.), Rada Gminy w Baranów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący część wsi Kaski – Obszar I, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje część wsi Kaski – Obszar I o powierzchni ok. 333ha.

2. Granice dla części wsi Kaski stanowi od północy granica administracyjna wsi Kaski i jednocześnie granica gminy Baranów, od południa południowa granica drogi powiatowej nr 3833W (ul. Królewska), od zachodu zachodnia granica drogi gminnej - ul. Akacyjowej z wyłączeniem działek o nr-ach ewid. 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 904/8, 904/9, 904/10, 904/11, a od wschodu wschodnia granica drogi powiatowej nr 3832W (ul. Serocka).

3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;

- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy oraz w pasie technologicznym linii 400kV,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego i wysokiego napięcia,
 - f) pas technologiczny linii 400kV – obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż ww. linii energetycznej,
 - g) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu,
 - h) wymiarowanie w metrach,
 - i) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - j) klasa przeznaczenia terenu – określona symbolem cyfrowym i literowym.
- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.) wraz z określeniem 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 ich brak w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Kaski w gminie Baranów, o którym mowa w 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia 15kV (po 7,5m od osi linii) i linii wysokiego napięcia 110kV (po 18,0m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 7) **pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 400kV (po 40,0m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6. 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 cyfrowym i literowym.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. W planie zostały wyznaczone tereny o następujących klasach przeznaczenia:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
RZ	tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
CC	teren cmentarza czynnego;
L	tereny lasów;
ZN	tereny zieleni naturalnej;
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
KDZ	tereny dróg zbiorczych;
KDD	tereny dróg dojazdowych;
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
IE	tereny elektroenergetyki;
IWU	teren ujęcia wód;

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MN, MN-U i RZ dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony: dróg, lasów, rowów melioracyjnych, cmentarza, linii wysokiego napięcia oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3.0 m;
- 4) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 9. 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;
- 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, czerwieni lub szarości;
- 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 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi 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 ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego 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 możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie, bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) W przypadku działań inwestycyjnych ustala się 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, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.

§ 14. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 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”, tereny oznaczone symbolem MN-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę „mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16.1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych: AZP 58-61/90, AZP 58-61/91, AZP 58-61/92, AZP 58-61/93, AZP 58-61/95, AZP 58-61/97 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem graficznym i oznaczonym numerem: 58- 61/90, 58- 61/91, 58- 61/92, 58- 61/93, 58- 61/95, AZP 58-61/97.

2. Na terenie położonym w granicach w/w strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ochronie wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podlega cmentarz parafialny położony na terenie działki nr ew. 501, będący w ewidencji zabytków oraz decyzją B-285 z dnia 15.07.2010r. – 17 nagrobków znajdujących się na jego terenie zostało wpisanych do rejestru zabytków ruchomych woj. mazowieckiego, są to:

- 1) Nagrobek Stanisława Konarskiego, 1 poł. XX w.,
- 2) Nagrobek Maryanny, Władysława i Walery Borowskich, 1 poł. XX w.,
- 3) Nagrobek Teodory z Głodkiewiczów Boguskiej, Kazimierza Boguskiego i L. Rogowieckiego, 2 poł. XIX w.,

- 4) Nagrobek Marianny z Mierzejewskich Iwanickiej, 2 poł. XIX w.,
- 5) Nagrobek Lucjana Sobocińskiego, 2 poł. XIX w.,
- 6) Nagrobek rodziny Garlikowskich, 2 poł. XIX w.,
- 7) Nagrobek Jana Kołodziejaka, 1 poł. XX w.,
- 8) Nagrobek Jana Ceranowicza, 2 poł. XIX w.,
- 9) Nagrobek rodziny Bacciarellich i Franciszka Szymańskiego, 1 poł. XX w.,
- 10) Nagrobek Antoniego Elechniewicza, Marjanny Podlodowskiej i Antoniny Świdarskiej, lata 70. XIX w.,
- 11) Nagrobek Franciszka i Katarzyny Kierzkowskich, 2 poł. XIX w.,
- 12) Nagrobek Franciszki z Migdalskich Świdarskiej, 1 poł. XX w.,
- 13) Nagrobek Jadwigi Parol, 2 poł. XIX w.,
- 14) Nagrobek Katarzyny Lipińskiej, 1 poł. XX w.,
- 15) Nagrobek rodziny Świdarskich i Ewy Smolińskiej, 1 poł. XX w.,
- 16) Nagrobek Zuzanny z Jaworskich Rydzewskiej, 1869r.,
- 17) Nagrobek Konstancji z Podczaskich Jaworskiej, 1869r.

4. Ustala się obowiązek zachowania historycznego wyglądu, bryły i przeznaczenia obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3, a przy podejmowaniu i wykonywaniu wszelkich robót budowlanych należy przestrzegać przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania krajobrazu.

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

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

3. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej.

4. Dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV i 110kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Ustala się w pasie technologicznym linii 400kV – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia (szerokość 1.0m), zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

4. Ustala się zakaz budowy zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ICC (teren cmentarza).

5. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ICC (teren cmentarza) pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m od cmentarza posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.

6. Zakazuje się lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ICC (teren cmentarza).

7. Dla terenów oznaczonych symbolami: ZN, RN, WS, CC ustala się zakaz zabudowy budynkami.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu:
 - a) drogę publiczną, klasy zbiorczej (1KDZ) – droga powiatowa nr 3833W (ul. Królewska), która łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego);
 - b) drogę publiczną, klasy zbiorczej (2KDZ) – droga powiatowa nr 3832W (ul. Serocka), która łączy się z drogą krajową nr 92 (ul. Warszawska) relacji Poznań - Warszawa.
 - c) uzupełnieniem systemu komunikacji są pozostałe drogi publiczne, klasy dojazdowej, stanowiące lokalny układ komunikacyjny;
 - d) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 38 - § 40 niniejszej uchwały;
- 3) Na terenach o symbolu MN, MN-U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie, w przypadku braku połączenia z inną drogą, należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN, MN-U;
- 5) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3833W i drogę powiatową nr 3832W graniczące z obszarem planu oraz drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego).

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,

- c) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,
 - d) na terenach zabudowy związanej z rolnictwem – 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.
 - 3) Miejsca parkingowe należy sytuować w terenach działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (ø110) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych ø40;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb rolnictwa z indywidualnych ujęć;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ICC (teren cmentarza);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
 - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90mm,
 - sieci kanalizacji tłocznej ø50mm;
- 5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z zastrzeżeniem pkt. 4.
- 4) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową lub nowoprojektowane sieci gazowej o min. średnicy $\varnothing 32\text{mm}$;
- 2) Nowo projektowane 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.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z zastrzeżeniem pkt. 3.
- 3) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 26. 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 11.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 27. 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 12.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:**

§ 28. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

- 1) MN, MN-U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.****§ 29.**

Oznaczenie terenu		1-18MN
Powierzchnia		47,23ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż

		linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych w planie symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 1KR; -5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych w planie symbolem WS; -40,0m od osi linii 400kV w terenach oznaczonych symbolem 12MN, 13MN, 17MN, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1-10MN-U
Powierzchnia		98,26ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
	Przeznaczenie wykluczające	UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) usługi handlu do 250m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą; b) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; c) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; d) na terenach 4MN-U i 7MN-U zabudowa i zagospodarowanie od terenu ICC (cementarza) zgodnie z §18 ust. 4,5,6 oraz §20 ust. 4;

		<p>e)na terenie oznaczonym symbolem 7MN-U występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 58-61/90 i AZP 58-61/92, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem: AZP 58-61/90 i AZP 58-61/92, zasady ochrony określa §16;</p> <p>f)na terenie oznaczonym symbolem 4MN-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/95, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/95, zasady ochrony określa §16;</p> <p>g)na terenie oznaczonym symbolem 5MN-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/97, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/97, zasady ochrony określa §16;</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych w planie symbolem: 2KDZ, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD; - 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDZ; - 5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych (istniejących rowów melioracyjnych i zbiornika wodnego) oznaczonych w planie symbolem WS; - 12,0m od terenów lasów oznaczonych w planie symbolem L; - 40,0m od osi linii 400kV w terenach oznaczonych symbolem 2MN-U, 9MN-U, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>10,0 w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,0m - budynków usługowych, - 10,0m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500m²</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenów MN-U.

§ 31.

Oznaczenie terenu		11-12MN-U
Powierzchnia		3,10ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.
	Przeznaczenie wykluczające	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 12MN-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/95, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/95, zasady ochrony określa §16; b) na terenach oznaczonych symbolem 11MN-U i 12MN-U zabudowa i zagospodarowanie od terenu ICC (cementarza) zgodnie z §18 ust. 4,5,6 oraz §20 ust. 4; c) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych w planie symbolem: 4KDD, 14KDD, 15KDD; - 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDZ; - 5,0m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego w planie symbolem WS.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35%, - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków usługowych, - 10,0m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z przepisami.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust.3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu MN-U.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1RZ- 20RZ
Powierzchnia		145,78ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy związanej z rolnictwem.
	Przeznaczenie wykluczające	RZW – teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP; b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV i 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 10KDD, 13KDD, 1KR; - 5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych (istniejących rowów melioracyjnych) oznaczonych w planie symbolem WS; - 12,0m od terenu lasu oznaczonego w planie symbolem L; - 50,0m od terenu cmentarza oznaczonego w planie symbolem CC.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie RZ – max. 10%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie RZ – co najmniej 85%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m; - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	Potrzeby parkingowego zgodnie z §19 ust. 3.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1RN - 8RN
Powierzchnia		16,68ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych; b)w terenach RN znajduje się w pas technologiczny od linii 400kV; c)ustala się zakaz zabudowy budynkami, zagospodarowanie zgodnie z §18.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1CC
Powierzchnia		1,55ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren cmentarza czynnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren o symbolu 1CC podlega ochronie konserwatorskiej. Ustala się zakaz zabudowy budynkami, zagospodarowanie zgodnie z 18.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 10% pow. działki budowlanej;
c)	wysokość zabudowy	max 7.0 m;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	15500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	222m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej kategorii gminnej, oznaczonej symbolem 14KD.
b)	parkingi	Obsługa terenu 1CC poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem 14KDD.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1L - 3L
Powierzchnia		1,16ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy;

§ 36.

Oznaczenie terenu		1-2ZN
Powierzchnia		3,27ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zieleni naturalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy budynkami; b) ustala się maksymalną wysokość budowli - 12,0m; c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90% w stosunku do powierzchni działki budowlanej; d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dla rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, zalesienie gruntów. e) zagospodarowanie terenu zgodnie z §18.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1WS-19WS
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren wód powierzchniowych śródlądowych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz skarp przed dewastacją. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDZ-2KDZ
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny dróg zbiorczych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- od 15,0m do 39,0m dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDZ, - od 20,0m do 25,5m dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2KDZ, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KDD – 17KDD
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny dróg dojazdowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 10,0m dla terenów dróg oznaczonych w planie symbolem: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, - od 10,0m do 15,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD, - 5,5m w granicach planu dla terenu drogi oznaczonego symbolem 2KDD, - od 10,0m do 12,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 10KDD, - od 7,5m do 9,5m dla terenu oznaczonego symbolem 16KDD, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KR
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod

		warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 6,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 1KR, z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

1. Oznaczenie terenu		11E
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny elektroenergetyki. (tereny infrastruktury – stacje transformatorowe oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci).
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	a) ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu; b) minimalna pow. biologicznie czynna – 10%; c) max. 15.0m - wysokość zabudowy.	

§ 42.

Oznaczenie terenu		11WU
Powierzchnia		0,9ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Terren ujęcia wód. (zespół budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody);
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 1KDD; - 5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych w planie symbolem WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,0m;
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem, oznaczonej symbolem 1KDD.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.
Przepisy końcowe**

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

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Marcin Skowronek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/99/2025

Rady Gminy Baranów

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BARANÓW DLA CZĘŚCI WSI KASKI-OBSZAR 1**

Lp	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwag	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 nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	24.01.2025	KACZMAREK Hubert ul. Piaskowa 4, Kaski, 96-314 Baranów	Likwidacja drogi 2KR i 13 KDD z Tekstu i rysunku planu. Droga o symbolu 2KR stanowi działkę ew. nr 663/2. Droga o symbolu 13KDD stanowi działkę ew. nr 663/4. Zakwalifikowanie obszaru strefy 2KR do obszaru strefy 6MN-U. Zakwalifikowanie obszaru strefy 13KDD do obszaru strefy 7MN-U.	Działka 663/2, 663/4 we wsi Kaski	Droga o symbolu 2KR stanowi działkę ew. nr 663/2. Droga o symbolu 13KDD stanowi działkę ew. nr 663/4	X				
2	05.02.2025	ŁASICA Łukasz ul. F.Jolit-Curie 3/47 02-646 Warszawa	Usunięcie fragmentu drogi oznaczonej na rysunku planu 8KDD z obszaru działki ew. nr 547/1 lub przebieg jej przez istniejące stawy.	Działka 547/1 Kaski	Droga o symbolu 8KDD w części dotyczącej działki ew. nr 547/1 we wsi Kaski	X				W zakresie działki 547/1 we wsi Kaski usunięto przebieg projektowanej drogi 8KDD. Obsługa w/w działki poprzez drogę o symbolu 13 KDD. UWAGA ZŁOŻONA PO TERMINIE

Wójt Gminy Baranów
Agata Trzop-Szczypiorska

Załącznik 3
do Uchwały Nr XV/99/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 25 czerwca 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 graniach planu wynosi 201213 m², w tym powierzchnia dróg wymagająca przez gminę Baranów wykupu – 59342 m².

Gmina Baranów będzie zobowiązana do wykupu terenów przeznaczonych pod budowę drogi lub poszerzenie drogi:

LP	Symbol drogi	Powierzchnia drogi	Powierzchnia gruntu do wykupu	Skutki finansowe
1	1KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Akacyjowa	16025	705 m2	Wykup drogi pod poszerzenie
2	2KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Graniczna	9170	3670 m2	Wykup drogi pod poszerzenie
3	3KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna. Droga projektowana	8564	8564	Wykup terenu pod projektowaną drogę Budowa drogi w terenie
4.	4KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Szkolna	21385	8993	Wykup drogi pod poszerzenie Urządzenie drogi
5	5KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna	15206	8750	Wykup drogi pod poszerzenie

				Urządzenie drogi
6	6KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna. Droga projektowana	4506	4605	Wykup terenu pod projektowaną drogę Budowa drogi w terenie
7	7KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna. Droga projektowana	2704	2704	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
8	8KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna. Droga gminna z poszerzeniem	4979	4679	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
9	9KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Środkowa	8602	1511	Wykup terenu pod poszerzenie
10	10KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna	6821	1989	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
11	11KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Piaskowa	9351	6541	Wykup terenu pod poszerzenie
12	12KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Piaskowa	6322	2896	Wykup terenu pod poszerzenie
13	13KDD - teren komunikacji drogowej droga prywatna	1904	1904	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
14	14KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna	1421	321	Wykup terenu pod poszerzenie
15	15KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Mazurska	5015	715	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
16	16KDD - teren komunikacji drogowej droga gminna Ul. Akacyjowa	6046	546	Wykup terenu pod poszerzenie Budowa drogi w terenie
17	17KDD - teren komunikacji drogowej droga prywatna	346	346	Wykup terenu pod drogę Budowa drogi w terenie

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)

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 na i 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 dróg.

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 docelowo budowę sieci kanalizacji sanitarnej, która obsłuży nowo projektowane tereny wzdłuż dróg..

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

Budowa 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 XV/99/2025

Rady Gminy Baranów

z dnia 25 czerwca 2025 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