
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW

**obejmujący fragment
miejscowości Boża Wola –
OBSZAR I**

GRUDZIEŃ 2015



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Projektant

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BARANÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BOŻA WOLA – OBSZAR I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz.U z 2015 poz. 1515), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. 2015 poz. 199 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/149/09 Rady Gminy Baranów z dnia 12 marca 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów obejmującego część obrębu geodezyjnego wsi Boża Wola oraz Uchwały Nr XLIV/241/14 Rady Gminy Baranów z dnia 15 października 2014r.w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/149/09 Rady Gminy Baranów z dnia 12 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego część obrębu geodezyjnego wsi Boża Wola oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów" (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22.06.2006) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący fragment miejscowości Boża Wola – OBSZAR I zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Obszar planu położony jest w północno - wschodniej części gminy Baranów. Plan obejmuje fragment miejscowości Boża Wola – OBSZAR I o łącznej powierzchni 3,10 ha.
2. Granica obszaru objętego planem pokrywają się z granicami działek 17/2, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 17/25, 17/26 oraz 174/1.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny (załącznik nr 1) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1 (graficzny);
- 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,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;
 - b) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu miejscowego;

- c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów przyjętego Uchwałą nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22.06.2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Boża Wola – OBSZAR I w gminie Baranów o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 8) **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.
 - 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, 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);

- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 11) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne, symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 12) **dopuszczeniu**– należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 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 cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
UO	teren zabudowy usługowej - usługi oświaty
KDZp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej – kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zabudowę usług oświaty w bezpośrednim sąsiedztwie głównego ciągu komunikacyjnego – drogi nr 1507W relacji Grodzisk Mazowiecki – Bramki Ludne ul. 1-ego Maja.
2. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
3. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości opisane na rysunku i w §37 - §39 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, MN/U i UO wyznacza rysunek planu.

§ 10

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu kolejowego i granicy planu stanowiącej granicę rowu melioracyjny będący poza granicami planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Plan ustala, że wyznaczone w nim linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5) Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min. 10,0m od granicy obszaru kolejowego;
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu wynosi dla budynków min 5,0m;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 9) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki;

- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 5) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 6) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 12

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Plan ustala zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 4) Od strony rowu melioracyjnego ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 1,5m od górnej skarpy rowu melioracyjnego;
- 5) Istniejące ogrodzenia zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą drogę mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji z prawem do ich zachowania z wyłączeniem przebudowy i odbudowy.

§ 13.

Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie reklam w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 5m² (dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U) oraz słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa;
- 2) Zakazuje się lokalizowania reklam, w których powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień i jak i noc;
- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;

Rozdział 3

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

Rozdział 4

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

§ 15

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:
 - przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 16

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

§ 17

W zakresie ochrony powietrza

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniającymi wymagania standardów jakości powietrza.

§ 18

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennego drzewostanu i wykorzystanie go jako elementu zieleni;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19

W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się: tereny MN/U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, tereny MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) 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, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20

W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

§ 22

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

1. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zachowania przepisów z zakresu transportu kolejowego oraz zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.
2. Dla terenu o symbolu 2MN/U pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować, jako budynki gospodarcze i garaże, urządzenia komunikacji, zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury.
3. Realizacja nowo projektowanych obiektów oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) drogę powiatową nr 1507W klasy zbiorczej, którą wskazuje się do poszerzenia,
 - b) drogę gminną, klasy dojazdowej ul. (Parkowa), która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
 - c) drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
- 1) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 37 - § 39 niniejszej uchwały.
- 2) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

- 3) Droga powiatowa bezpośrednio granicząca z obszarem planu jest o nawierzchni utwardzonej i wymaga urządzenia w zakresie poszerzenia i nawierzchni.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę powiatową nr 1507W relacji Grodzisk Mazowiecki – Bramki Ludne.
- 2) Droga gminna (ul. Parkowa) stanowi połączenie układu komunikacyjnego wsi sąsiednich Żaby i Bronisławów.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody we wsi Ceglów;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing 110$) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.
- 4) Dopuszcza się wykonanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowych, na których zostaną umieszczone naziemne hydranty przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z ww. rozporządzeniem.

§ 25

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień;
- 3) Wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 4) Ścieki opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów dróg mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.
- 5) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN zasilaną z GPZ Teresin ;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN i NN wzdłuż istniejących dróg.

§ 27

Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 28

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej. Występuje w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 29

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 30

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i ocieki.

§ 31

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 32

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 11

§ 33

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

1. dla terenów o symbolach MN, MN/U i UO – w wysokości 20%,
2. dla pozostałych terenów 1%

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy

§ 34

Oznaczenie terenu		1MN-4MN
Powierzchnia		1,35 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, komunikacja - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- możliwość lokalizacji usług towarzyszących definiowanych zgodnie z 5 ust. 1 pkt.8 niniejszej uchwały.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od dróg 1KDD, 2KDD, 1KDW. 2KDW oraz od drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Parkowa), - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%, - max intensywność zabudowy – 0.3. - minimalna intensywność zabudowy – 0.01
c)	wysokość zabudowy	max. 12.0m w tym dla budynków gospodarczych i garaży max. 6.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.

e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ²
b)	minimalne fronty działek budowlanych	18 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w budynkach garaży.

§ 35

Oznaczenie terenu		1MN/U - 2MN/U
Powierzchnia		0,51ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej Usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.9 niniejszej uchwały. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, komunikacja, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Realizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych w zasięgu hałasu określonych w Polskich Normach.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10,0m od granicy terenu zamkniętego (teren kolejowy); - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDD, 1KDW i drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Parkowa) - 5,0m od rowu melioracyjnego będącego poza granicami planu;

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.65 - minimalna intensywność zabudowy – 0.01
c)	wysokość zabudowy	max. 12.0m w tym dla budynków gospodarczych i garaży max. - 6.0 m.
d)	geometria dachów	-dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem wyznaczonej na rysunku planu oraz z istniejącej drogi gminnej (ul. Parkowa) będącej poza granicami planu.
b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego w przypadku zaistnienia usług - na własnej działce. - ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w budynkach garaży.

§ 36

Oznaczenie terenu	1UO
Powierzchnia	0,64ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej – usługi oświaty - teren usług oświaty: istniejąca szkoła; teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: przedszkole, szkoła podstawowa i ponadpodstawowa, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury i sportu, usługi zdrowia- żłobek.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się usługi kultury takie jak: kino, dom kultury, usługi artystyczne i rozrywkowe, administrację gospodarczą, samorządową i finansową. Dopuszcza się lokale mieszkalne, stanowiące do 10% powierzchni całkowitej budynku oświaty.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi o symbolu 1KDZp,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 55%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 45%, - max. intensywność zabudowy – 1,3, - min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	wysokość zabudowy	max. 14,0m w tym: - dla budynków usługowych - 14.0 m, - dla budynków gospodarczych i garaży - 10.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 11.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	1500 m ²
b)	minimalny front działki	18 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych;

b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia min. 10-ciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego. - ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w budynkach garaży.
----	----------	---

§ 37

Oznaczenie terenu		1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej – kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. Część drogi powiatowej nr 1507W, klasy zbiorczej (ul. 1-ego Maja).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi tj. (chodnik, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i określonych na rysunku planu, – teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	szerokość zmienna od 3,5m do 11,0m wynika z osiowego poszerzenia drogi, według rysunku planu. Całkowita szerokość drogi 20,0m.

§ 38

Oznaczenie terenu		1KDD -2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik, pobocze i rowy odwadniające) 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 dróg 1KDD i 2KDD zgodnie z rysunkiem planu.
----	---	---

§ 39

Oznaczenie terenu		1KDW – 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	-1KDW - 8,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu; - 2KDW - 10,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 40.

1. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Boża Wola gminy Baranów Uchwała nr XXXIX/217/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 27 września 2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 39 poz. 816 z dnia 9 lutego 2007r.).

§ 41

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów

§ 42

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

§ 43

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