
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY Baranów

**obejmujący miejscowość
Żaby - OBSZAR I**

KWIECIEŃ 2019



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

St. asystent: Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ŻABY
OBSZAR I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr III/23/2006 Rady Gminy w Baranowie z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego wieś Żaby i Uchwały Nr X/47/2015 Rady Gminy Baranów z dnia 11 września 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr III/23/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego wieś Żaby, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Rady Gminy Baranów nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22.06.2006r.) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący fragment miejscowości Żaby - OBSZAR I, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Obszar planu położony jest w północnej części gminy Baranów. Plan obejmuje fragment miejscowości Żaby, o łącznej powierzchni 92,21ha.
2. Granica planu wyznaczona jest północną granicą miejscowości Żaby stanowiącą jednocześnie granicę gminy Baranów, dalej północną granicą działki nr ew. 49 w miejscowości Żaby.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 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,
 - rów objęty ewidencją melioracji wodnej do przebudowy w kanał zamknięty,
 - pas technologiczny linii 400kV - obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych;
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
 - b) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,
 - c) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych,
 - d) wyrys ze 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 zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żaby – OBSZAR I 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, 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany nowo sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, terenów lasów, terenów wód powierzchniowych oraz od granicy terenu zamkniętego – teren kolejowy. Poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać budynki wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno 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 lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **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.
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp;
 - 11) **usługach drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 13) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie, wzdłuż osi symetrii tej drogi;
 - 14) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;

15) pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 400kV (po 40m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej w granicach, którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii, w którym ustala się zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

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. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	teren rolniczy – teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	tereny lasów
ZP	teren zieleni urządzonej
WS	tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy i rowy,
KDL	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDD	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) obszar planu obejmuje fragment miejscowości Żaby, przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zieleni urządzonej w założeniu parkowym oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- b) głównym ciągiem komunikacji jest droga gminna, która bezpośrednio połączona jest z drogą krajową nr 2 w miejscowości Bramki Ludne, gm. Błonie.

- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów, terenów wód powierzchniowych, granicy terenu zamkniętego i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach,
 - b) nadbudowy i rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania zewnętrznych klatek schodowych obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się w terenach MN i MN/U wysunięcie poza linię zabudowy: okapów, pilastrów, wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dla terenu oznaczonego symbolami P dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy budynków portierni i ramp.

§ 11

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub papą termozgrzewalną (w przypadku dachów płaskich);
- 4) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji.
- 4) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony dróg.
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania 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 4

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

§ 13

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) przedsięwzięć realizowanych na terenie P mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m².

§ 14

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 2) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Obszar objęty planem jest częściowo zmeliorowany – przebudowa urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 4) Ustala się zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów melioracyjnych;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów i stawów, wolnego od zabudowy budynkami oraz grodzienia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym – nie dotyczy rowów do przebudowy w kanał zamknięty.

§ 15

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
- 2) W celu ochrony powietrza:
 - a) dla terenów MN/U, MN, 1-3R i ZP dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - b) dla terenu 1P dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy bez ograniczeń z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 16

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem P w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 17

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 pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich 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 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18

1. W granicach planu nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.
2. W granicach planu występuje teren zabytkowy będący pod ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami - pozostałości założenia parku dworskiego z przełomu XIX i XXw. wpisanego do ewidencji WKZ pod nazwą Ż-E/Woj. 412 jako założenie regularne, jednoosiowe, z rozbudowanym systemem wodnym, w granicach których zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Plan ustala ochronę wartości widokowych historycznego założenia pałacowo-parkowego. Ustala się przeznaczenie terenu, które nie przyczyni się do degradacji przestrzeni założenia parku dworskiego. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji uciążliwych i niebezpiecznych dla środowiska. Nowa zabudowa powinna zachować wysoki standard rozwiązań architektonicznych, powinna być podporządkowana charakterowi miejsca i podkreślać jego prestiż.
4. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów, które objęte są strefą ochrony konserwatorskiej określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 6

§ 19

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenów oznaczonych symbolem WS, 4R i R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami;
2. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.
3. Realizacja oraz lokalizacja nowo projektowanych budowli, budynków, drzew i krzewów od linii rozgraniczającej teren kolejowy oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN/U w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego należy lokalizować zabudowę usługową, budynki gospodarcze i garaże.
5. Ustala się w pasie technologicznym linii 400kV – w obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

Rozdział 7

§ 20

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych.

§ 22

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110, Ø160, Ø90) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 23

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych -zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy oraz zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się:
 - a) dla terenów MN/U, MN, 1-3R i ZP zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - b) dla terenu 1P dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy bez ograniczeń z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności gazu, oleju niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz innych odnawialnych źródeł energii:
 - a) dla terenów MN/U, MN, 1-3R i ZP o mocy mikroinstalacji z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - b) dla terenu 1P o mocy bez ograniczeń z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 28

Gospodarka odpadami:

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

§ 29

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 30

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11

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

§ 31

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
 - 1) dla terenów o symbolach MN, MN/U, P i ZP – w wysokości 25%;
 - 2) dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 32

Oznaczenie terenu	1P
Powierzchnia	7,71ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
	Przeznaczenie uzupełniające	- garaże i budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń.
2.	Zasady zagospodarowania	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDL,
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy –1.5.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m,
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe, (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci do 40°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	3000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	40 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 3.

§ 33

Oznaczenie terenu		1MN – 5MN
Powierzchnia		23,50ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w § 5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 18.0 m,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10.0 m drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 1KDD, - 12.0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem ZL i zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1WS, 3WS.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – do 0.6.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m, w tym: - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 10.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max. 6.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1500 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 3.

§ 34

Oznaczenie terenu	1MN/U – 8MN/U
Powierzchnia	27,14 ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacji, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi nieuciążliwe i usługi drobnej wytwórczości, definiowanych w § 5 ust. 1 pkt. 10 i 11.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN/U w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego należy lokalizować zabudowę usługową, budynki gospodarcze i garaże.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0 m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1WS i 3WS, - 30,0m od granicy terenu zamkniętego (teren kolejowy).
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – do 1.2.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m, w tym: - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max.10.0m, - dla budynków usługowych - max.10.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max.6.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1500 m ² ,
b)	Minimalne fronty działek	30 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 3.

§ 35

Oznaczenie terenu	1R-3R (powierzchnia – 8,48ha)
--------------------------	--------------------------------------

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg. przepisów odrębnych. - Zakaz hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDD i zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 4WS i zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1ZL i 3ZL;
b)	Parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.15.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych i inwentarskich.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

§ 36

Oznaczenie terenu		4R (powierzchnia – 13,84ha)
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren rolniczy. - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 4R występuje pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych definiowany w § 5 ust. 1 pkt. 13.

§ 37

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		0,60ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy - teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami. Teren o symbolu 1R/Z zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej założenia parku dworskiego wpisanego do ewidencji WKZ pod nazwą Ż-E/Woj. 412. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust. 2.

§ 38

Oznaczenie terenu		1ZL-3ZL
Powierzchnia		1,92 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy. Tereny o symbolu 2ZL i 3ZL zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej założenia parku dworskiego wpisanego do ewidencji WKZ pod nazwą Ż-E/Woj. 412. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust. 2.

§ 39

Oznaczenie terenu		1ZP
Powierzchnia		1,80 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej - budynki gospodarcze i garażowe, -urządzenia ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, - komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni.
	Przeznaczenie uzupełniające	
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, , obiektów widowiskowych, rozrywki, sportu, rekreacji z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Tereny o symbolu 1ZP położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej założenia parku dworskiego wpisanego do ewidencji WKZ pod nazwą Ż-E/Woj. 412. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust. 2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od 15.0m do 40.0m zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	5000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	40,0 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 3.

§ 40

Oznaczenie terenu	1WS – 4WS
-------------------	-----------

Powierzchnia		ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy i rowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Tereny o symbolu 2WS i 3WS położone są w strefie ochrony konserwatorskiej założenia parku dworskiego wpisanego do ewidencji WKZ pod nazwą Ż-E/Woj. 412. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust. 2. Ustala się: - utrzymanie istniejących stawów i rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, - pozostawienie naturalnego przepływu, - zakaz zabudowy budynkami.

§ 41

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL - szerokość zmienna od 18.0m do 19.0m zgodnie z rysunkiem planu.
2)	Przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 42

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12.0m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg,
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 43

Oznaczenie terenu		1KDW-7KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW, 2KDW – 10.0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, drogi zakończone placem manewrowy 15.0x15.0m zgodnie z rysunkiem planu, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10.0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 6KDW – zmienna od 10.0m do 17.0m zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 44

W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Gminy Baranów:

- Nr XXIV/2/97 z dnia 7 marca 1997r.
- Nr XVII/102/2000 z dnia 22 listopada 2000r.
- Nr XVII/103/2000 z dnia 22 listopada 2000r.
- Nr XXV/160/2002 z dnia 6 marca 2002r.

§ 45

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 46

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

§ 47

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

