

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY Baranów**

---

**obejmujący miejscowość  
Żaby - OBSZAR 1**

---

PAŹDZIERNIK 2021

---



**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 XLII/222/2021**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
**z dnia 21 października 2021r.**

**W SPRAWIE MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ŻABY**  
**- OBSZAR 1**

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 2021r. poz. 1372), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z póź. 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, 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 oraz Uchwały Nr XXII/102/2020 Rady Gminy Baranów z dnia 26 lutego 2020r., 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 1, 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 86,65ha.
2. Granica planu wyznaczona jest północną granicą miejscowości Żaby stanowiąca jednocześnie granicę gminy Baranów, dalej północną granicą działki nr ew. 49 w miejscowości Żaby z wyłączeniem działek nr ew. 9/1, 9/2 i 10/3.
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 uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
  - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.
  - 5) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem 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 graficzne będące ustaleniami planu:
    - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - e) rów objęty ewidencją melioracji wodnej do przebudowy w kanał zamkniętą,
    - f) pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej;

g) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,

- 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) oznaczenia informacji wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22.06.2006r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żaby – OBSZAR 1 w gminie Baranów, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 linię wyznaczoną na rysunku i ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku 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 rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 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;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

<b>P</b>	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>R</b>	tereny rolnicze,
<b>R/Z</b>	teren rolniczy – teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
<b>ZL</b>	tereny lasów
<b>ZP</b>	teren zieleni urządzonej
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy i rowy,
<b>KDL</b>	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
<b>KDD</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	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) 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) 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 lub różnych zasadach zagospodarowania 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 terenu oznaczonego symbolem 1R/Z, granicy terenu zamkniętego, granicy obszaru objętego planem 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 ramp.

**§ 11.** Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki;
- 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;
- 5) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony dróg;
- 7) 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 500m<sup>2</sup>.

#### **§ 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 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 dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji 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 dopuszcza się budowę obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1P bez ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### **§ 16. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Ustala się obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej, który należy zlokalizować 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 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**

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

#### **§ 19.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenów oznaczonych symbolem WS, 4R i 5R oraz 1R/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 7MN/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 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.

## **Rozdział 7**

### **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.**

#### **§ 20.**

1. W granicach obszaru planu występuje teren zabytkowy będący pod ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 21.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.
  - 1) Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie;
  - 2) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogi:
    - a) klasy lokalnej – droga kategorii gminnej oznaczona symbolem KDL,
    - b) klasy dojazdowej – drogi gminne oznaczone symbolem KDD,
    - c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41 - § 43 niniejszej uchwały;
  - 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
    - 10.0 m - dla terenu P dla obsługi powyżej 4 działek,
      - dla terenów MN i MN/U dla obsługi powyżej 8 działek,
    - 8,0 m - dla terenu P, dla obsługi do 4 działek,
      - dla terenów MN, MN/U i ZP dla obsługi do 8 działek,
    - 4.5 m - dla dojazdów obsługujących max. dwie działki na terenach MN, MN/U i ZP.
  - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m na terenach MN i MN/U oraz 20.0m x 20.0m na terenie P.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi gminnej, klasy lokalnej z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań.
3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla terenów sportu i rekreacji – 5 miejsc na 1000m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 10 miejsc na 50 miejsc noclegowych,
    - c) dla handlu detalicznego – 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla hurtowni bez sprzedaży detalicznej – 1,5 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla gastronomii i rozrywki – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - f) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
    - g) dla biur, budynków administracji publicznej - 5 miejsc na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - h) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - j) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów – 5 miejsc postojowych na 15 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000m<sup>2</sup> magazynu,
    - k) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) W przypadku lokalizacji miejsc postojowych w ilości większej niż 5 należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 3% ogólnej ilości miejsc.

## Rozdział 9

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

#### § 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;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 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 budowę obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1P bez ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

**§ 25. Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:** 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.** 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 o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1P bez ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

**§ 28. Gospodarka odpadami.**

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

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

## Rozdział 10

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

§ 30. 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. 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.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1P</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>7,71ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług</b>  - garaże i budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja w tym parkingi, infrastruktura techniczna oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
	Przeznaczenie uzupełniające	
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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°
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	

a)	Minimalne powierzchnie działek	3000 m <sup>2</sup>
b)	Minimalne fronty działek	40 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
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.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN – 10MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>18,79ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja w tym parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w § 5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 18.0 m,
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10.0 m drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 2KDW,4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KDD, 2KDD, - 12.0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem ZL i zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 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°.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup>
b)	Minimalne fronty działek	25 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°.
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
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.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U – 9MN/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>25,50 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacji, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń
<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi nieuciążliwe i usługi drobnej wytwórczości, definiowanych w § 5 ust. 1 pkt. 10 i 11.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Dla terenu oznaczonego symbolem 7MN/U w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego należy lokalizować zabudowę usługową, budynki gospodarcze i garaże.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0 m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, - 11.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW, - 12.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem ZL, - 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°,
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup> ,
b)	Minimalne fronty działek	30 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°.
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
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, 6R-7R (powierzchnia – 10,54ha)
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze.</b>
<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	- zabudowa zagrodowa, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- 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).
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL,</li> <li>- 6,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDW i zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS i 4WS zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 12,0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1ZL,</li> <li>- 30,0m od granicy terenu zamkniętego (teren kolejowy);</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki,</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.15.</li> </ul>
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m
d)	Geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych i inwentarskich.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

**§ 36.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>4R, 5R (powierzchnia – 10,28ha)</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren rolniczy.</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 4R i 5R występuje pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych definiowany w § 5 ust. 1 pkt. 15.

**§ 37.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,38ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren rolniczy - teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień.</b>

<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL-3ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,6 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny lasów</b>  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZP</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,80 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>a)</b>	Przeznaczenie podstawowe  Przeznaczenie uzupełniające	<b>Teren zieleni urządzonej</b>  - budynki gospodarcze i garażowe, -urządzenia ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, - komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń.
<b>b)</b>	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów widowiskowych, rozrywki, sportu, rekreacji z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

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 - 10.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
<b>3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	5000 m <sup>2</sup>
b)	Minimalne fronty działek	40,0 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°.
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
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.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS – 4WS</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,93ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny wód powierzchniowych</b> - istniejące stawy i rowy.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
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.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	

1)	Przeznaczenie podstawowe  Przeznaczenie uzupełniające	<b>Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.</b>  - 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.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
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 – 2KDD
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe  Przeznaczenie uzupełniające	<b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>  - 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.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD – szerokość drogi w granicach planu zmienna od 11.0m do 12.0m (całkowita szerokość 12.0m) z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 2KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10.0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg;
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

**§ 43.**

Oznaczenie terenu		1KDW-6KDW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	

1)	przeznaczenie podstawowe  przeznaczenie uzupełniające	<b>Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych</b>  - 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.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW - 10.0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, droga zakończona placem do zawracania 15.0x15.0m zgodnie z rysunkiem planu, 2KDW – szerokość zmienna od 8.0m do 10.0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg,  3KDW, 4KDW, 5KDW – szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10.0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 6KDW – zmienna od 10.0m do 17.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg i zgodnie z rysunkiem planu.

### Dział III

#### Rozdział 1

#### Przepisy końcowe

**§ 44.** W obszarze niniejszego planu tracą moc Uchwały 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.