

## UCHWAŁA NR XV/99/2025 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 25 czerwca 2025 r.

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

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

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

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

3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały. **§. 3**

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy oraz w pasie technologicznym linii 400kV,

- e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego i wysokiego napięcia,
  - f) pas technologiczny linii 400kV – obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż ww. linii energetycznej,
  - g) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu,
  - h) wymiarowanie w metrach,
  - i) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - j) klasa przeznaczenia terenu – określona symbolem cyfrowym i literowym.
- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
  - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem. § . 4

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

**2. W planie nie określa się:**

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu. § . 5

**1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Kaski w gminie Baranów, o którym mowa w 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Baranów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia 15kV (po 7,5m od osi linii) i linii wysokiego napięcia 110kV (po 18,0m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 7) **pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 400kV (po 40,0m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza

możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

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

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

**Informacje dotyczące konstrukcji planu § . 6**

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

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

**Rozdział 2.**  
**Przeznaczenie terenu § . 7**

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

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

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

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego § . 8 Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony: dróg, lasów, rowów melioracyjnych, cmentarza, linii wysokiego napięcia oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3.0 m;
- 4) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi. § . 9 **Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy na odległość 1,5m;
- 5) Ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu, zieleni, czerwieni lub szarości;
- 6) Ustala się kolorystykę elewacji budynków: w nawiązaniu do kolorów istniejących budynków w najbliższym otoczeniu, w jasnych odcieniach beżu i szarości, bez jaskrawych kolorów;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.§ . 10**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.§ . 11**

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

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.**§ . 12W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie, bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) W przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.**§ . 13W zakresie ochrony powietrza:**

1) Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.**§ . 14W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:** Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.**§ . 15W zakresie ochrony przed hałasem:**

1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem MN-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę „mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. § . 16**

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

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

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

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

4. Ustala się obowiązek zachowania historycznego wyglądu, bryły i przeznaczenia obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3, a przy podejmowaniu i wykonywaniu wszelkich robót budowlanych należy przestrzegać przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane. **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania krajobrazu. § . 17**

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

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

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

4. Dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.**Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. § . 18**

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

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

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

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

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

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

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

8. Dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się zakaz zabudowy.**Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. § . 19**

#### **1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu:
  - a) drogę publiczną, klasy zbiorczej (1KDZ) – droga powiatowa nr 3833W (ul. Królewska), która łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego);
  - b) drogę publiczną, klasy zbiorczej (2KDZ) – droga powiatowa nr 3832W (ul. Serocka), która łączy się z drogą krajową nr 92 (ul. Warszawską) relacji Poznań - Warszawa.
  - c) uzupełnieniem systemu komunikacji są pozostałe drogi publiczne, klasy dojazdowej, stanowiące lokalny układ komunikacyjny;
  - d) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §38 - §40 niniejszej uchwały;
- 3) Na terenach o symbolu MN, MN-U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
  - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
  - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
  - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.

- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie, w przypadku braku połączenia z inną drogą, należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN, MN-U;
- 5) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

### 3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,
  - c) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,
  - d) na terenach zabudowy związanej z rolnictwem – 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.
- 3) Miejsca parkingowe należy sytuować w terenach działek związanych z poszczególnymi obiektami. **Rozdział 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. § . 20 Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (ø110) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych ø40;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb rolnictwa z indywidualnych ujęć;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1CC (teren cmentarza);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. **§ . 21 Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

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

5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego. § . 22 **Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z zastrzeżeniem pkt. 4.
- 4) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni. § . 23 **Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:** Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną. § . 24 **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową lub nowoprojektowane sieci gazowej o min. średnicy  $\varnothing 32\text{mm}$ ;
- 2) Nowo projektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych. § . 25 **Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

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

3) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni. § . 26 **Zasady usuwania odpadów:**

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

## **Rozdział 11.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** § . 27 Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 12.**

**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:** § . 28 Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

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

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.** § . 29

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1-18MN</b>	
<b>Powierzchnia</b>	<b>47,23ha</b>	
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie – nazwa klasy</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych w planie symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 1KR; -5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych w planie symbolem WS; -40,0m od osi linii 400kV w terenach oznaczonych symbolem 12MN, 13MN, 17MN, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

### § . 30

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1-10MN-U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>98,26ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie – nazwa klasy</b>	
1)	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</b>
	<b>Przeznaczenie wykluczające</b>	<b>UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)usługi handlu do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą; b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; c)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na

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

§ . 31

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

§ . 32

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

### § . 33

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

### § . 34

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1CC</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,55ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie – nazwa klasy</b>	
1)	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Teren cmentarza czynnego.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

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

### § . 35

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

### § . 36

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

### § . 37

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS-19WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu – nazwa klasy</b>	
1)	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz skarp przed dewastacją. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.
----	---------------------------------------	---

### § . 38

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

### § . 39

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

### § . 40

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KR</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu – nazwa klasy</b>	
1)	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	- 6,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 1KR, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### § . 41

<b>1. Oznaczenie terenu</b>		<b>1IE</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu – nazwa klasy</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny elektroenergetyki.</b> (tereny infrastruktury – stacje transformatorowe oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci).
2.	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	

1)	a) ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu; b) minimalna pow. biologicznie czynna – 10%; c) max. 15.0m - wysokość zabudowy.
----	---

## § 42.

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

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1.

#### Przepisy końcowe § . 43

#### Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów. § . 44

**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. § . 45**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Marcin Skowronek**

