



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2017 r.

Poz. 4737

UCHWAŁA NR XXVIII/135/2017 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 6 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2016 poz. 446 z póź. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/149/09 Rady Gminy Baranów z dnia 12 marca 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów obejmującego część obrębu geodezyjnego wsi Boża Wola oraz Uchwały Nr XLIV/241/14 Rady Gminy Baranów z dnia 15 października 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/149/09 Rady Gminy Baranów z dnia 12 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmującego część obrębu geodezyjnego wsi Boża Wola oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów” (Uchwała nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

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

§ 2.1. Obszar planu położony jest w północno - wschodniej części gminy Baranów. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Boża Wola – OBSZAR I o łącznej powierzchni 3,10 ha.

2. Granica obszaru objętego planem pokrywają się z granicami działek 17/2, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 17/25, 17/26 oraz 174/1.

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

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1 (graficzny);
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;

b) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu miejscowego;

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów przyjętego Uchwałą nr XXXVII/202/2006 Rady Gminy Baranów z dnia 22 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Boża Wola – OBSZAR I w gminie Baranów o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Baranów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku. Poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t);

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. 1. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości opisane na rysunku i w §35 - §37 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, MN/U i UO wyznacza rysunek planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu kolejowego i granicy planu stanowiącej granicę rowu melioracyjnego;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 3) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 5) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną

i betonową, gontem bitumicznym;

6) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 11. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 4) Od strony rowu melioracyjnego ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 1,5m od górnej skarpy rowu melioracyjnego.

§ 12. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 5m² (dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U) i do 10,0m² (dla terenu oznaczonego symbolem UO) oraz słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastopu.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

Rozdział 4.

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

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

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

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

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone 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 jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a teren oznaczony symbolem UO jako teren zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;

- 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.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

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

1. 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.

2. Dla terenu o symbolu 2MN/U pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować, jako budynki gospodarcze i garaże, komunikację, zieleni urządzoną oraz obiekty małej architektury.

3. Realizacja nowo projektowanych obiektów oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:
 - a) drogę powiatową nr 1507W klasy zbiorczej (ul. 1-ego Maja),
 - b) drogę gminną, klasy dojazdowej ul. (Parkowa) bezpośrednio graniczącą z terenem objętym planem,
 - c) drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 35 - 37 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu). W przypadku skrzyżowania z drogą klasy zbiorczej należy stosować narożne ścięcia w linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę powiatową nr 1507W relacji Grodzisk Mazowiecki – Bramki Ludne.

- 2) Droga gminna (ul. Parkowa) stanowi połączenie układu komunikacyjnego wsi sąsiednich Żaby i Bronisławów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody we wsi Cegłów;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) 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;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia zasilaną z GPZ Teresin;
 - 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
 - 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej o mocy do 40kW
- (mikroinstalacje) tj.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne.

§ 25. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej. Występuje w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii.

§ 28. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29. Ustalenia ogólne:

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

§ 30. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu. Rozdział 10. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 31. Ustala się:

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN-4MN
Powierzchnia		1,35 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, komunikacja.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- możliwość lokalizacji usług towarzyszących definiowanych zgodnie z 5 ust. 1 pkt.8 niniejszej uchwały, w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej zgodnej z przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od dróg 1KDD, 2KDD, 1KDW. 2KDW oraz od drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Parkowa)
b)	parametry zabudowy działki	-wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -max intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna 12.0m w tym dla budynków gospodarczych i garaży max. 6.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ²
b)	minimalne fronty działek	18 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce,

		- w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych, - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
--	--	--

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 2MN/U
Powierzchnia		0,51ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług usługi rozumiane jako usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowane zgodnie z 5 ust. 1 pkt.9 niniejszej uchwały. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, komunikacja, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, - realizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych w zasięgu hałasu określonych w Polskich Normach.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10,0m od granicy terenu zamkniętego (teren kolejowy); - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDD, 1KDW i drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Parkowa) - 5,0m od rowu melioracyjnego będącego poza granicami planu;
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.65
c)	wysokość zabudowy	maksymalna 12.0m w tym dla budynków gospodarczych i garaży max. - 6.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem wyznaczonych na rysunku planu oraz z istniejącej drogi gminnej (ul. Parkowa) zlokalizowanej

		poza granicami planu.
b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego w przypadku zaistnienia usług - na własnej działce. - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1UO
Powierzchnia		0,64ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej – usługi oświaty - teren usług oświaty: istniejąca szkoła; teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: przedszkole, szkoła podstawowa i ponadpodstawowa, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury i sportu, usługi zdrowia- żłobek.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się usługi kultury takie jak: kino, dom kultury, usługi artystyczne i rozrywkowe, biura, - dopuszcza się lokale mieszkalne, stanowiące do 10% powierzchni całkowitej budynku oświaty.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi o symbolu 1KDZp, - w linii rozgraniczającej drogę (ul. Szkolna) zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	-- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max. 55%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 45%, -max. intensywność zabudowy – 1.3.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna 15,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży - 10.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie 10.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	1500 m ²
b)	minimalny front działki	18 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych;
b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia min. 7 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego. - ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

		- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
--	--	---

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej – kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. Część drogi powiatowej nr 1507W, klasy zbiorczej (ul. 1-ego Maja).
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZp - część drogi powiatowej nr 1507W (ul. 1-ego Maja), w granicach planu szerokość zmienna od 3,5m do 11,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 20.0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KDD – 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDD, 2KDD - 10.0m zgodnie z rysunkiem planu,
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDW – 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	-1KDW - 8,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu; - 2KDW - 10,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
----	--	--

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

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

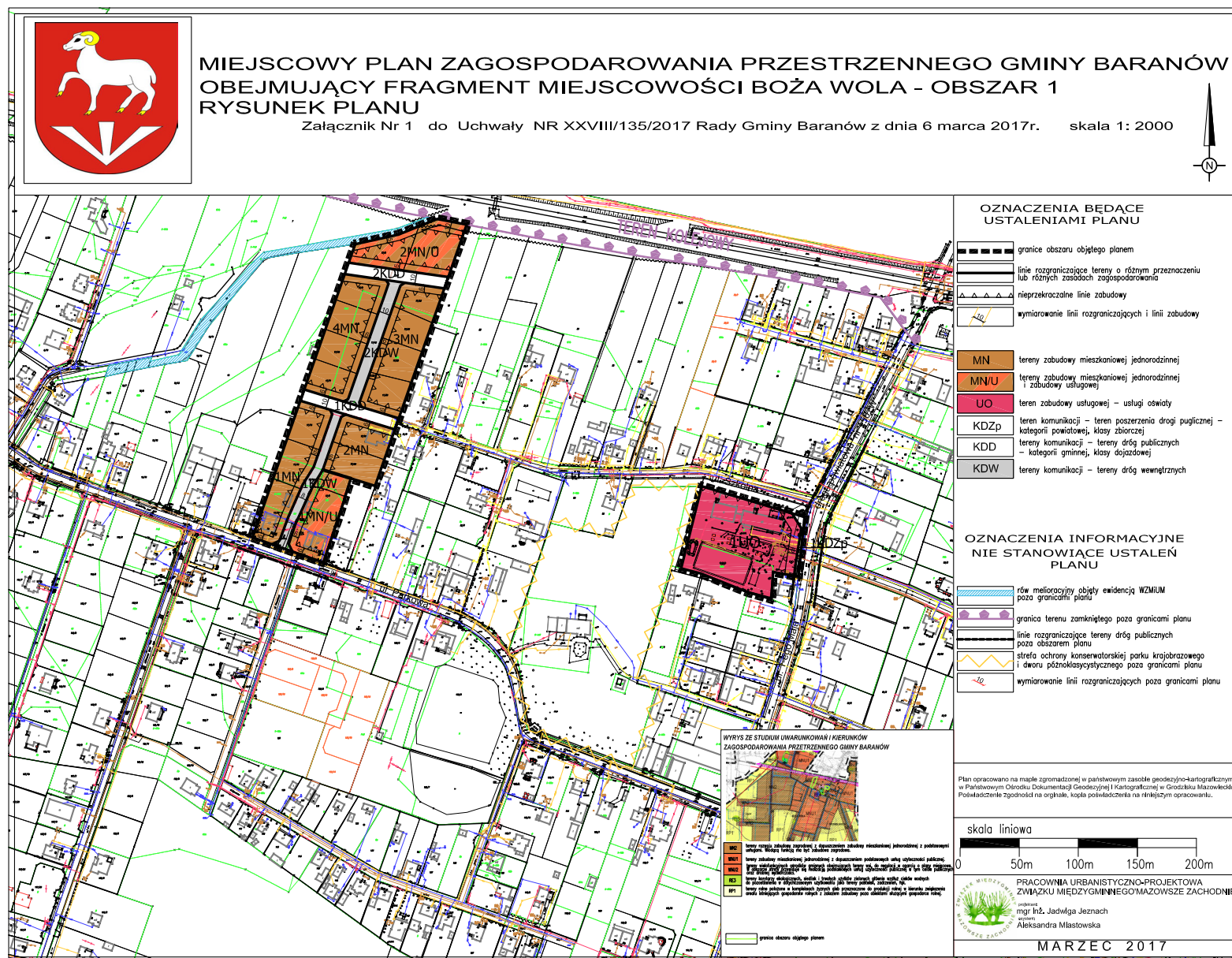
§ 39. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Bodych



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/135/2017

Rady Gminy Baranów

z dnia 6 marca 2017 r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BOŻA WOLA – OBSZAR 1, W SKŁAD KTÓREGO WCHODZĄ DZIAŁKI EW. NR 17/2, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 17/25, 17/26 oraz 174/1.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Baranów załącznik do Uchwały Nr XXVIII/135/2017 z dnia 6 marca 2017 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W okresie wyłożenia i w nieprzekraczalnym terminie po wyłożeniu nie złożono uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/135/2017

Rady Gminy Baranów

z dnia 6 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację dróg publicznych będących własnością Gminy Baranów. W związku z powyższym wystąpią obciążenia finansowe związane z wyкупem i urządzeniem dróg gminnych.

Wykup terenów pod drogi publiczne gminne odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie dróg)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Gminy Baranów.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa oraz rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Baranów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ.

Obszar opracowania zasilany jest ze stacji uzdatniania wody w miejscowości Ceglów. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przebiega sieć wodociągowa, którą należy rozbudować o przyłącza wodociągowe.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.