



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 36

### UCHWAŁA NR VII/45/2024 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 10 grudnia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Baranów, Lisiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałami Rady Gminy Baranów Nr XLII/353/2023 z dnia 7 lutego 2023 r., Nr XLIII/362/2023 z dnia 30 marca 2023 r., Nr XLIV/380/2023 z dnia 9 maja 2023 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Baranów oraz Lisiny, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Baranów Nr LVII/299/2018 z dnia 8 maja 2018 roku ze zmianami Rada Gminy Baranów uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Baranów, Lisiny zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca najbliższe możliwe posadowienie ściany zewnętrznej budynku, którą mogą przekraczać okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zdobienia na elewacji, zadaszenia, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie nie więcej niż 2,0 m,
- 2) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
- 3) **wysokość zabudowy** - wysokość określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych – o symbolu **MNW-UL**,
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej – o symbolu **PP-PS-PEF**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Baranów, Baranów Lisiny.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

3. Dopuszcza się lokalizację budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.

2. Ustala się zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający obiektem ma tytuł prawny.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

## 2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązują:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^{\circ}$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^{\circ}$  lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług rzemieślniczych - 700 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchnia działki dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów - 1000 m<sup>2</sup>.

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna 15 kV i 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiednio:

- dla linii napowietrznej WN -110kV - 22,0m (11,0m od osi sieci po każdej ze stron),
- dla linii napowietrznej SN – 15kV - 14,0 m (7,0m od osi sieci po każdej ze stron) w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W strefie technicznej obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 5,5m z dopuszczeniem wycinki podstawowej drzew wzdłuż trasy przebiegu sieci. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci napowietrznej oraz jej przełożenie z dostosowaniem strefy technicznej do rodzaju sieci.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Określeniem układu komunikacyjnego są przyległe drogi publiczne tworzące układ obsługi komunikacyjnej. Dostęp do dróg publicznych odbywać się będzie na zasadzie planowanych zjazdów oraz poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej.

2. Dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii. Na terenach o symbolu **PP-PS-PEF** dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii wytwarzające energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do i większej niż 500 kW.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

4. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej z oczyszczalnią ścieków w Baranowie.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.

7. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci gazowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Baranów przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu do miejsca odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) w wysokości 15%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **1-3 MNW-UL** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu dla terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub,
- b) usługi rzemieślnicze,

2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,

3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – dla budynku maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat wolnostojących maksymalnie 6,5 m, dla budowli maksymalnie 20,0m,
- c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski do 12<sup>0</sup>,
- g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,

- 5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych lub,
  - c) 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 6) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 7) Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 wymaganych miejsc do parkowania,
- 8) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 9) Dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej ogólnodostępnej lub drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej.

2. Dla terenu o symbolu **PP-PS-PEF** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) produkcja przemysłowa lub,
  - b) składy i magazyny lub,
  - c) elektrownia słoneczna rozumiana jako zespół urządzeń do wytwarzania, magazynowania, przesyłania energii elektrycznej,
- 2) Zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone, pomieszczenia administracyjne, handlowe związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 4) Powierzchnia sprzedaży nie większa niż 450m<sup>2</sup>,
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy – dla budynków maksymalnie 20,0 m, dla budowli maksymalnie 25,0 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,85,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej
  - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 6) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na każde 350,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów. W bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc w istniejących parkingach związanych z inwestycją,
- 7) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe,
- 8) Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 wymaganych miejsc do parkowania,
- 9) Dostęp do drogi publicznej: dostęp do drogi krajowej nr 11 poprzez istniejące skrzyżowanie drogi (działka nr 1253).

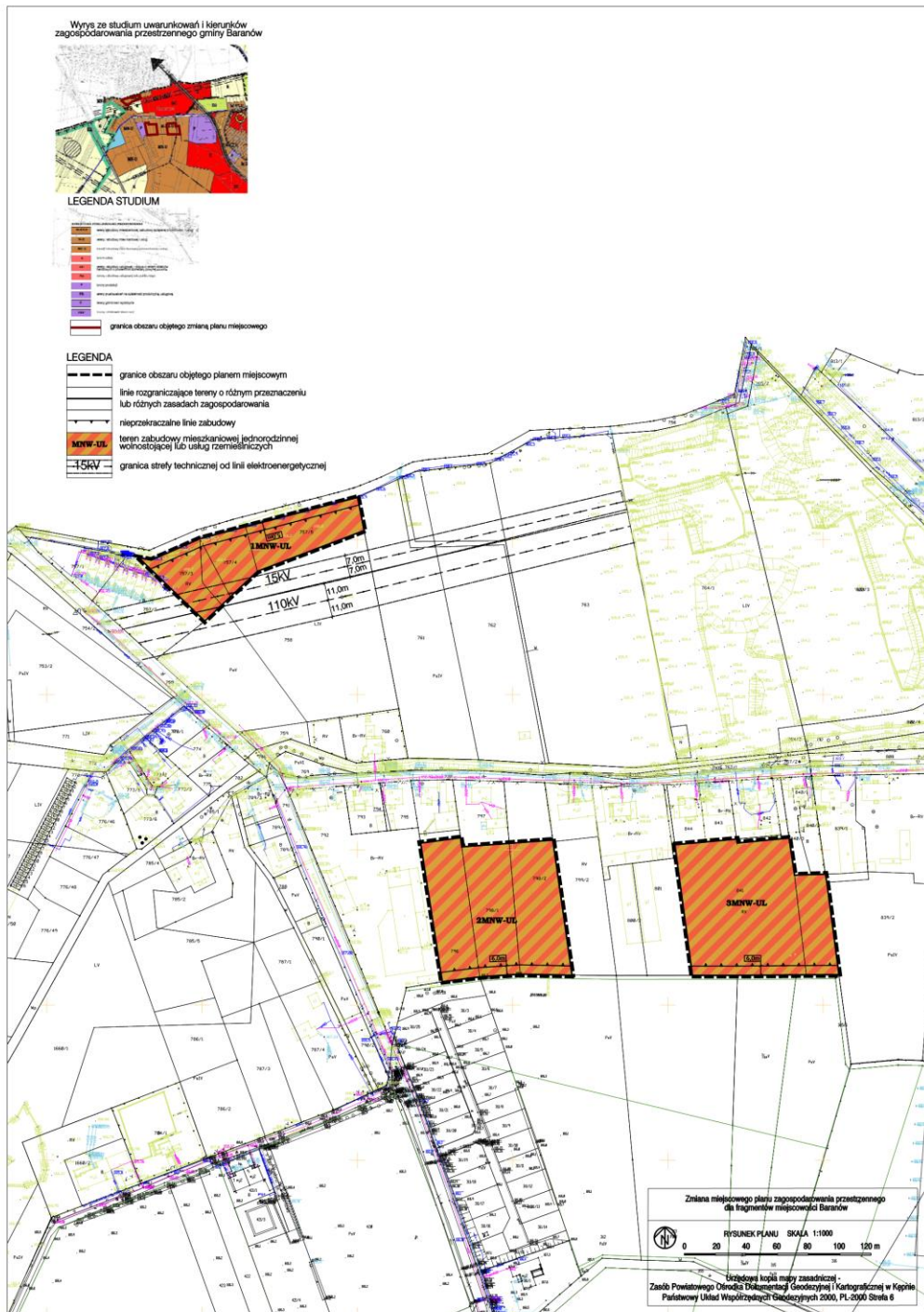
**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 16.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Baranów  
(-) Ryszard Stasiowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/45/2024  
 Rady Gminy Baranów  
 z dnia 10 grudnia 2024 r.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/45/2024  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 10 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Baranów nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag, z uwagi na ich brak.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/45/2024  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 10 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Gminy Baranów rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VII/45/2024  
Rady Gminy Baranów  
z dnia 10 grudnia 2024 r.  
Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**