



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 37

UCHWAŁA NR VII/46/2024 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 10 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Słupia pod Kępem

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 uchwałą Rady Gminy Baranów nr XLVI/402/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Słupia pod Kępem, 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 wsi Słupia pod Kępem w zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - 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 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą mogą przekraczać okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zdobienia na elewacji, zadaszenia, galerie, tarasy, zjazdy, podjazdy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie nie więcej niż 2,5 m,
- 2) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 3) **wysokość zabudowy** - 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,
- 5) granica strefy OW obserwacji archeologicznej.

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. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu: teren usług handlu detalicznego – o symbolu **UHD**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Słupia pod Kępem i określono w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Brak jest krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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.

1. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Teren dawnego zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych z naruszeniem historycznego sposobu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na danym obszarze i w miejscowości oraz budynków o gabarytach większych niż budynki o wartościach zabytkowych. Elewacja budynków z dopuszczeniem: tynku, cegły (płytki ceglana), kamienia. Pokrycie dachu budynków: dachówka lub blachodachówka z dopuszczeniem następujących kolorów: ceglasty, grafitowy, czarny.

4. Obowiązuje zakaz wtórnych wygrodzeń i podziałów geodezyjnych nieruchomości.

§ 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 obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,

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. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 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 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 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcie wód podziemnych we wsi Jankowy.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 zgodnie z obowiązującymi przepisami. 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 zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie projektowanych nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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 tym budowę stacji transformatorowych. 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. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem dopuszcza się jego dotychczasowe użytkowanie.

§ 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 poz. 1130) w wysokości 25 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu o symbolu **UHD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu detalicznego,
- 2) Powierzchnia sprzedaży do 2000 m²,
- 3) W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, 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) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku i budowli maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem dla słupów i masztów dla nadziemnej sieci infrastruktury technicznej 20,0m ,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% 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 20⁰ do 50⁰, przy realizacji zadaszeń, wiat, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski do 14⁰ ,
- 5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych,
 - b) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 6) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją,
- 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) Dostęp do drogi publicznej - obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z ul. Szerokiej (dz. nr 1244), posiadającej włączenie do drogi krajowej nr 11 na istniejącym skrzyżowaniu wyposażonym w dodatkowy pas ruchu dla relacji skrętnych,
- 9) Oświetlenie terenu przy drodze krajowej nr 11 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników tej drogi.

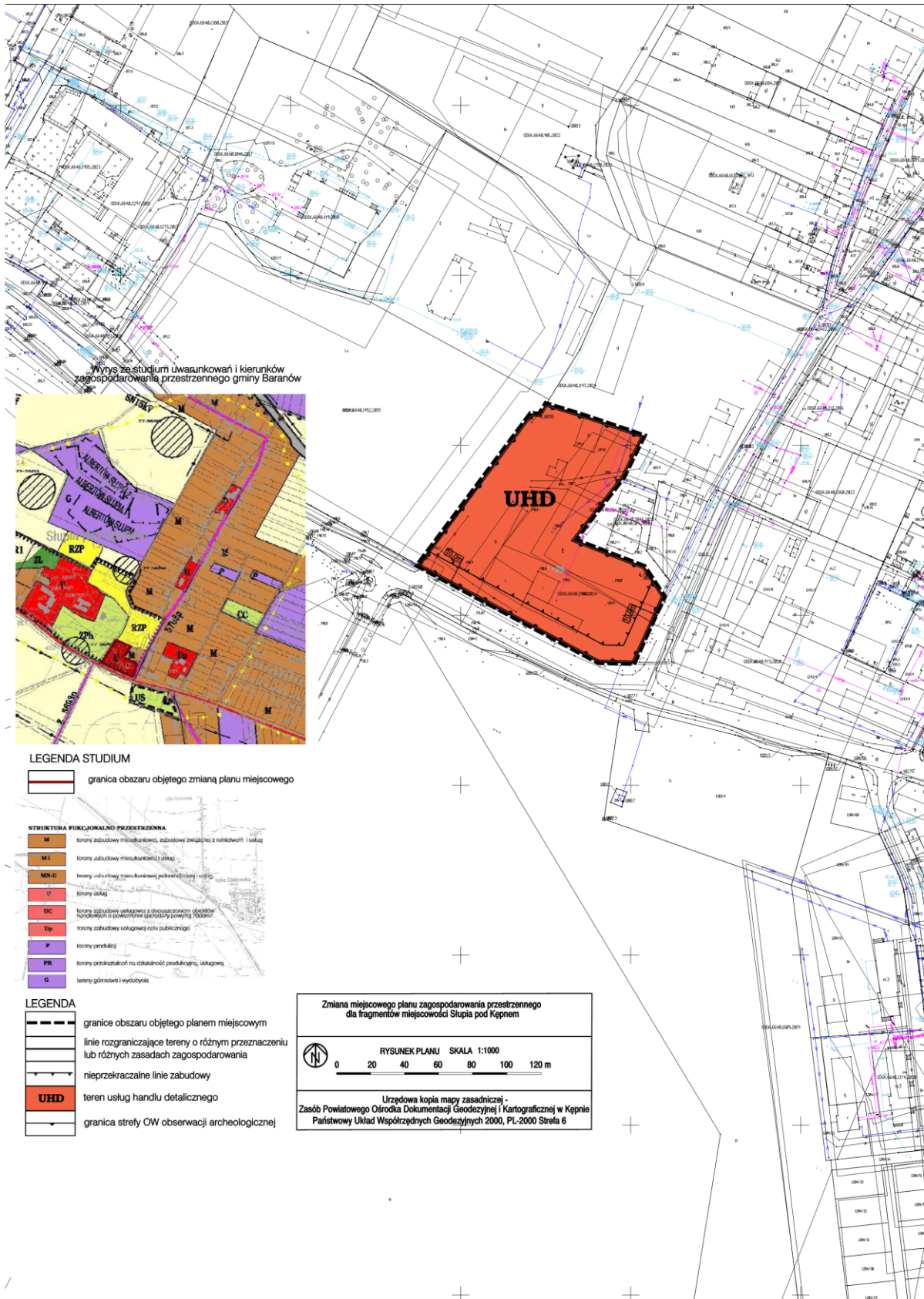
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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/46/2024
 Rady Gminy Baranów
 z dnia 10 grudnia 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/46/2024
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) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Baranów nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z uwagi na ich brak.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/46/2024
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 4 do uchwały Nr VII/46/2024
Rady Gminy Baranów
z dnia 10 grudnia 2024 r.
Zalacznik4.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