

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANOWO
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo w obrębie Baranowo dla terenu działki nr ewid. 1312

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977) w celu wykonania uchwały Nr LXIII/368/2023 Rady Gminy Baranowo z dnia 06 października 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo w obrębie Baranowo dla terenu działki nr ewid. 1312, Rada Gminy Baranowo, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranowo, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/281/2022 Rady Gminy Baranowo z dnia 12 maja 2022r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo w obrębie Baranowo dla terenu działki nr ewid. 1312, zwaną dalej „planem”. Granice planu określone zostały na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr LXIII/368/2023 Rady Gminy Baranowo z dnia 06 października 2023r. i wyznaczają je granice działki nr ewid. 1312 obręb Baranowo.

§ 2.

Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary zmeliorowane i zdrenowane;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obszar Natura 2000 PLB 140005 Dolina Omulwi i Płodownicy znajdujący się poza obszarem opracowania;

§ 5.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6.

Hełkróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące dla niego dodatkiem, w zakresie

określonym w ustaleniach szczegółowych planu;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ciągi piesze lub inne tereny, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwieszów, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz sztywów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° ;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych oraz terenach związanych z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra materialne i niematerialne, w tym związaną z prowadzeniem działalności rzemieślniczej i wytwórczej takiej jak: piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne, z wykluczeniem działalności związanej z wszelką gospodarką odpadami, spopielarniami ludzi i zwierząt, obsługą samochodów oraz betoniarni i produkcją galanterii betonowej, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) rozbudowie – należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość oraz szerokość;
- 13) nadbudowie – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego przez co zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa;
- 14) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 15) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników, zieleni śródpolną, przywodną lub przydrożną;

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) 1U – tereny usług;
- 3) 1WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i/lub rowów melioracyjnych;
- 4) 1KR – tereny dróg wewnętrznych.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
 - c) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się ich zachowanie z prawem do remontu, przebudowy i bieżącej konserwacji;
 - d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5m, oraz poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych do szerokości nie mniejszej niż 5m w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych;
 - e) dopuszcza się na terenie planu lokalizację obiektów małej architektury.
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:
 - a) przy realizacji elewacji budynków zakaz stosowania materiałów okładzin ścian zewnętrznych takich jak: siding z tworzyw sztucznych oraz stłuczka szklana,
 - b) ustala się kolorystykę elewacji budynków dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego, dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - c) ustala się kolorystykę dachów dla barwionych materiałów – odcienie kolorów: czerwonego, brązowego oraz szarości, kolor czarny, dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny,
 - d) obowiązuje użycie ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków oraz połączeń dachowych w obrębie jednej działki.
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń do 1,6 m od poziomu terenu, ażurowych o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych,
 - c) zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegowej oraz górnej krawędzi rowu melioracyjnego.
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
- b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 3 poniżej, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokości frontu działki – 18 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
3. Parametry określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obszar Natura 2000 PLB 140005 Dolina Omulwi i Płodownicy, będący poza terenem opracowania, którego granice biegnące po granicy działki nr ewid. 1312 pokazano na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym ustalenia planu zadań ochronnych dla ww. obszaru;
- 2) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, obejmujący cały obszar objęty planem, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) utrzymanie i ochronę istniejących układów zadrzewień nadwodnych i śródpolnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominującym udziałem krajowych gatunków drzew i krzewów;
- 5) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 7) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów, oznaczonych:
 - a) 1U, 1MN/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące komunikacji

§ 13.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic i dróg wewnętrznych.

§ 14.

1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Symbol odcinka drogi (zgodnie z rys. planu)	Szerokość w liniach rozgr. (w metrach)	Informacje, ustalenia dodatkowe
Drogi wewnętrzne - KR		
1KR	od 5 do 9	Droga klasy wewnętrznej

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych ustala się następujące zasady zagospodarowania.

- 1) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się zmianę kategorii i klas technicznych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, miejsc postojowych i parkingów i sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

1. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.

2. Minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 16.

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wymóg modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów;

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się objęcie całego obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego z istniejących i projektowanych sieci wodociągowej od DN 63.

§ 18.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejących i projektowanych ciśnieniowych kanalizacji sanitarnych od DN 40 oraz grawitacyjnych kanalizacji sanitarnych od DN 110;
- 2) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej przez spływ powierzchniowy do rowów otwartych lub do ciągów kanalizacji deszczowej, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, produkcji, usług oraz infrastruktury techniczne do odbiorników po wcześniejszym ich podczyszczeniu w separatorach jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;

§ 19.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z obowiązkiem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa lokalnego.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza od DN 32 w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, np. elektrowni słonecznych;
- 3) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację;
- 2) linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w miarę możliwości technicznych w pasach drogowych;
- 3) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. elektrowni słonecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

W zakresie łączności telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi;
- 3) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować;
- 4) dla masztów telefonii komórkowej oraz sieci szerokopasmowego internetu nie ustala się maksymalnej wysokości.

§ 24.

W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejących sieci rowów, cieków wodnych i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochronę i konserwację;
- 2) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu;
- 3) dopuszcza się możliwość przebudowy fragmentów rowów melioracyjnych i znajdujących się na nich budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W odniesieniu do obszarów zmeliorowanych i zdrenowanych, ustala się:
 - a) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące ich funkcjonalność,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku realizacji w tych obszarach budynków lub obiektów budowlanych należy na etapie planowania i projektowania przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób umożliwiający jej funkcjonalność,
 - d) lokalizacja w tych obszarach budynków lub obiektów budowlanych może nastąpić wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe, wiaty i altany, urządzenia budowlane, zieleń urządzona, sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 3) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,8 dla działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości do 1,6m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 uchwały.
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 10m,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
 - c) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachów od 15° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz składów i magazynów,
 - d) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych w granicach działki budowlanej, o wysokości do 6 m,
- 6) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5) i 6);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 500m², dopuszcza się możliwość wydzielenia mniejszych działek pod warunkiem, że działki te zostaną przeznaczone na powiększenie sąsiedniej nieruchomości oraz pod warunkiem, iż wielkość powstałych działek po podziale oraz po powiększeniu wyniesie min. 500m².
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U - tereny usług ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 1) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, garaże i miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń urządzona, sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5 dla działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości do 1,6 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 12 m,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
 - c) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicach działki budowlanej o wysokości do 6 m;
- 4) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 2) i 3);

- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m²;
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5 m;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i/lub rowów melioracyjnych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i/lub rowów melioracyjnych, budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, mosty, przepusty, kładki dla ruchu pieszego i pieszo-rowerowego, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń nieurządzona, zieleń urządzona;
- 3) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 4) zachowanie przepustowości i ciągłości wód płynących i rowów melioracyjnych;
- 5) zakaz zabudowy i zmian w zagospodarowaniu, z wyjątkiem pogłębiania, udrażniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci rowów melioracyjnych, w tym przełożenie lub przekrycie;
- 7) dopuszcza się renaturyzację wód powierzchniowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

§ 28.

Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranowo.

§ 30.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Baranowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 (Dz. U. z 2023 poz. 977) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Baranowo w obrębie Baranowo dla terenu działki nr ewid. 1312.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz.

§ 2.

Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 207 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 2556), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385).

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2023 poz. 1270).

§ 4.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2023 poz. 537), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy Baranowo