

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XVIII/103/2025 Rady Gminy Baranów z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów, Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów”, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/198/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 25 lutego 2022 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,1517 ha.

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 2 – stanowiące rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 3 – 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;
- 3) Załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
 - 5) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 6) układ urbanistyczny miejscowości Baranów objęty planistyczną ochroną konserwatorską;
 - 7) wymiarowanie odległości w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
 - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Baranów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załączniki do uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
 - 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów, o których mowa w przepisach wykonawczych, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie) w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i nie pozostaje z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego ani przeważać w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem powierzchni określonej w niniejszym punkcie dla form zagospodarowania niekubaturowego - na maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; nieprzekraczalna linia zabudowy nie

dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w przepisach budowlanych;

- 10) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
 - 11) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny, o którym mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami lub w przepisach je zastępujących;
 - 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) określone w oparciu o przepisy odrębne;
 - 13) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
 - 15) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 16) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie, znaki informacyjne i inne).
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§6.

1. Przeznaczenie terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - 1) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) U – tereny usług;
 - 3) UT-US-UK - teren turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 4) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki

- budowlanej wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunkach planu;
 - 5) dopuszczenie adaptacji budynku położonego pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z możliwością ich remontów, a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości danego budynku od krawędzi jezdni tej drogi oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 6) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu, a także zmianą sposobu użytkowania z zachowaniem przeznaczenia terenu określonego planem;
 - 7) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 6, która musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w „Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe - Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu” względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) w istniejących budynkach, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty dla budynków nowoprojektowanych w przypadku robót budowlanych, możliwość dopuszczenia zachowania tych wskaźników i parametrów;
 - 9) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
 - 10) stosowanie geometrii dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”; ustalenie nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
 - 11) lokalizowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
 - 12) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
 - 13) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
 - 14) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 15) pozostawienie działek jako budowlanych:
 - a) powstających po wydzieleniu wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - b) działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek;

- 16) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 17) dopuszczenie w granicach planu lokalnych zmian przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu **§8.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zezwala się na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MNW-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
 - 4) dla terenów nie wymienionych pkt 3, nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 5) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 6) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
2. Ustala się zasady ochrony przyrody dla terenu oznaczonego symbolem 1.1UT-US-UK położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, dla którego obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.
3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), w zasięgu którego zlokalizowane są wszystkie tereny objęte planem, na których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony wód podziemnych.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe - Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej.
2. Teren oznaczony symbolem 1.1UT-US-UK znajduje się w układzie urbanistycznym miejscowości Baranów, objętym planistyczną ochroną konserwatorską, gdzie obowiązuje tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni urbanistycznej poprzez utrzymanie historycznej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
3. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. W granicach planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmujący teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UT-US-UK.
3. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 2:
 - 1) zapewnienie ogólnodostępności;
 - 2) zagospodarowanie terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki z uwzględnieniem możliwości jego powiązań funkcjonalno-przestrzennych umożliwiających organizację imprez masowych;
 - 3) urządzenie ogólnodostępnej zieleni o charakterze rekreacyjno-parkowym,
 - 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
 - 5) zapewnienie dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, w tym m.in. do urządzeń i obiektów oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych), poprzez stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, likwidację progów wysokościowych;
 - 6) wkomponowanie w sposób harmonijny i logiczny w zagospodarowanie przestrzeni publicznej części nadziemnych infrastruktury technicznej.

4. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3 oraz pkt 1:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) słupów oświetlenia ulicznego – 10,0 m,
 - b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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

§ 12.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla których obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały dla terenów, o których mowa:
 - 1) §8 ust. 2 położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
 - 2) §8 ust. 3 położonych w w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§13.

1. W granicach planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:
 - 1) minimalną powierzchnię działek, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW-U - 1000 m²,
 - b) U - 1000 m²,
 - c) UT-US-UK - 2000 m²,
 - d) UZ- 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW-U – 18,0 m,
 - b) U – 18,0 m,
 - c) UT-US - UK– 20,0 m,
 - d) UZ -16,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie mniejszy niż 45°;
3. Warunki, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenów.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy**

§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;
2. Ustala się zakaz zabudowy dla:
 - 1) budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) budowy spoielarni zwłok;
 - 3) biogazowni w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem, spalaniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów medycznych i komunalnych niebezpiecznych.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury
technicznej**

§15.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach Rozdziału 3 niniejszej uchwały, ustala się poprzez:
 - 1) teren drogi zbiorczej zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) teren drogi lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 3) terenu drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 4) teren ciągu pieszo-jezdnego zlokalizowanego poza granicami planu.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń do dróg publicznych;
 - 2) rozbudowę układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do obiektów budowlanych.
3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja drogi rowerowej z możliwością wykorzystania terenu w niniejszej uchwale symbolem UT-US-UK.

§16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla:
 - a) budynków mieszkalnych - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) budynków handlowych - 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni sprzedaży, z koniecznością zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów dostawczych i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
 - c) biur - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
 - d) budynków opieki zdrowotnej i pomocy społecznej – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
 - e) budynków gastronomicznych - 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji,
 - f) obiektów rzemieślniczych 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) lokalizacja miejsc do parkowania dla potrzeb terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki w formie ogólnodostępnego miejsc do parkowania w granicach pasa drogowego drogi zbiorczej w kategorii drogi powiatowej, poza granicami planu, przy czym minimalny wskaźniki miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku realizacji działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania dla funkcji usługowej dopuszczanej ustaleniami §21 ust. 2 pkt 1w granicach pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii drogi gminnej, poza granicami planu, przy czym minimalny wskaźniki miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) minimalne wskaźniki miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na 1 budynek, o którym mowa w pkt 1 lit. b-f.
2. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.
3. Ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - 1) parkingów terenowych;
 - 2) niezadaszonych miejsc postojowych;
 - 3) wolnostojących garaży lub garaży wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:
 - 1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach objętych planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w granicach planu zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza planem na terenach drogi lokalnej i dróg dojazdowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą

terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;
- 6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza granicami planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania; dla terenów nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu jej wybudowania dopuszcza się zaopatrzenie budynków w wodę z ujęć indywidualnych;
- 3) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń;
- 4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza granicami planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm;
- 2) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;
- 2) z utwardzonych powierzchni parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wody opadowe muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 4) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci

- elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
 - 3) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.
6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.
7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;
 - 2) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.)
 - 3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu (podziemnych i nadziemnych) oraz sieci gazowych;
 - 2) docelowa gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§19.

Plan zezwala na realizację inwestycji celu publicznego polegających na:

- 1) urządzeniu terenów usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki zaliczanych do inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym
- 2) urządzeń infrastruktury łączności publicznej, technicznej i komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 20.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U;
- 2) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem UT-US -UK;
- 4) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem UZ.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 1.1UT-US-UK, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 może być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,2;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie do 15,0 m,
 - b) geometrię dachu:
 - nachylenie połaci dachowych pod kątem do 45° bez określenia minimalnego kąta nachylenia dachu,
 - kształt dachów dowolny;
 - 6) nieprzekraczalną linię zabudowy – 8,0 m linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą powiatową zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej i z ciągu pieszo jezdni znajdujących się poza granicami planu miejscowego.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 1.1MNW-U, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług biurowych;
 - 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług nauki,
 - f) teren usług edukacji,
 - g) teren usług sportu i rekreacji,
 - h) teren usług kultury i rozrywki,
 - i) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - j) teren usług administracji;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 może być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie do 15,0 m,
 - b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określenia minimalnego kąta nachylenia dachu,
 - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych – 400 m²;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy - 7,0 m od linii rozgraniczającej sąsiadującej z drogą lokalną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii drogi gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.
3. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 1.1U, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług:
- a) teren usług handlu ,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług edukacji,
 - g) teren usług kultury i rozrywki,
 - h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - i) teren usług biurowych i administracji;
- 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren usług kultu religijnego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,4,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 2,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy – 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą lokalną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z drogi lokalnej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.
4. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 1.1UZ, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie do 15,0 m,
 - b) geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 4) linię zabudowy nieprzekraczalną 4 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą lokalną oraz 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą dojazdową, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 5) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg lokalnej i dojazdowej (w kategorii gminnych) znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem

Rozdział 4.
Przepisy końcowe
§22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§23

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

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi
2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów
– projekt (opiniowanie i uzgodnienia)*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnialistopada 2025 roku

**Rozstrzygnięcie
Rady Gminy Baranów**

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

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi
2633/1, 914/10, 1610/21, 1610/16, 1610/15, 1610/5, 1610/22, 1610/17, 1610/18 obręb Baranów
– projekt (opiniowanie i uzgodnienia)*

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnialistopada 2025 roku

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**