

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW

OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ WSI KASKI – OBSZAR I

projekt

MARZEC 2025



**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

główny projektant:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

asystent projektanta:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BARANÓW
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI KASKI – OBSZAR I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609), art. 14 ust.1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) i Uchwały Nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów dla części wsi Kaski i Uchwały Nr LXIV/346/2023 Rady Gminy Baranów z dnia 26 kwietnia 2023r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r. oraz Uchwały Nr III/27/2024 z dnia 26 czerwca 2024r. w sprawie zmiany Uchwały nr LXIV/346/2023 Rady Gminy Baranów z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLIX/262/2022 Rady Gminy Baranów z dnia 30 marca 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów dla części wsi Kaski, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.), Rada Gminy w Baranów uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów obejmujący część wsi Kaski – Obszar I, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje część wsi Kaski – Obszar I o powierzchni ok. 333ha, oznaczone na załączniku graficznym nr 1.
2. Granice dla części wsi Kaski stanowią od północy granica administracyjna wsi Kaski i jednocześnie granica gminy Baranów, od południa południowa granica drogi powiatowej nr 3833W (ul. Królewska), od zachodu zachodnia granica drogi gminnej - ul. Akacyjowej z wyłączeniem działek o nr-ach ewid. 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 904/8, 904/9, 904/10, 904/11, a od wschodu wschodnia granica drogi powiatowej nr 3832W (ul. Serocka).
3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.
4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
 - 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
 - 5) Dane przestrzenne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy oraz w pasie technologicznym linii 400kV,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego i wysokiego napięcia,
 - f) pas technologiczny linii 400kV – obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż ww. linii energetycznej,
 - g) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu,
 - h) wymiarowanie w metrach,
 - i) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - j) klasa przeznaczenia terenu – określona symbolem cyfrowym i literowym.
- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Uchwała Nr XXXVII/202/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

§ 5

1. Ilekczoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Kaski w gminie Baranów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Baranów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 7) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia 15kV (po 7,5m od osi linii) i linii wysokiego napięcia 110kV (po 18,0m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;

- 8) **pas technologiczny linii 400kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 400kV (po 40,0m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 7

1. W planie zostały wyznaczone tereny o następujących klasach przeznaczenia:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
M-U	tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług;
RZ	tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
CC	teren cmentarza czynnego;
L	tereny lasów;
ZN	tereny zieleni naturalnej;
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
KDZ	tereny dróg zbiorczych;
KDD	tereny dróg dojazdowych;
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
IE	tereny elektroenergetyki;
IWU	teren ujęcia wód;

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MN, MN-U, M-U i RZ dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony: dróg, lasów, rowów melioracyjnych, cmentarza, linii wysokiego napięcia oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3,0 m;
- 4) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 9

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy na odległość 1,5m;
- 5) Ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu, zieleni, czerwieni lub szarości;
- 6) Ustala się kolorystykę elewacji budynków: w nawiązaniu do kolorów istniejących budynków w najbliższym otoczeniu, w jasnych odcieniach beżu i szarości, bez jaskrawych kolorów;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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

§ 11

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12**W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie, bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) W przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 13**W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.

§ 14**W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 15**W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem MN-U i M-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę „mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 6**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.****§ 16**

1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych: AZP 58-61/90, AZP 58-61/91, AZP 58-61/92, AZP 58-61/93, AZP 58-61/95, AZP 58-61/97 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem graficznym i oznaczonym numerem: 58- 61/90, 58- 61/91, 58- 61/92, 58- 61/93, 58- 61/95.
2. Na terenie położonym w granicach w/w strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia

zabytków archeologicznych, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ochronie wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podlega cmentarz parafialny położony na terenie działki nr ew. 501, będący w ewidencji zabytków oraz decyzją B-285 z dnia 15.07.2010r. – 17 nagrobków znajdujących się na jego terenie zostało wpisanych do rejestru zabytków ruchomych woj. mazowieckiego, są to:
 - 1) Nagrobek Stanisława Konarskiego, 1 poł. XX w.,
 - 2) Nagrobek Maryanny, Władysława i Waleryi Borowskich, 1 poł. XX w.,
 - 3) Nagrobek Teodory z Głodkiewiczów Boguskiej, Kazimierza Boguskiego i L. Rogowieckiego, 2 poł. XIX w.,
 - 4) Nagrobek Marianny z Mierzejewskich Iwanickiej, 2 poł. XIX w.,
 - 5) Nagrobek Lucjana Sobocińskiego, 2 poł. XIX w.,
 - 6) Nagrobek rodziny Garlikowskich, 2 poł. XIX w.,
 - 7) Nagrobek Jana Kołodziejaka, 1 poł. XX w.,
 - 8) Nagrobek Jana Ceranowicza, 2 poł. XIX w.,
 - 9) Nagrobek rodziny Bacciarrelli i Franciszka Szymańskiego, 1 poł. XX w.,
 - 10) Nagrobek Antoniego Elechniewicza, Marjanny Podłodowskiej i Antoniny Świderskiej, lata 70. XIX w.,
 - 11) Nagrobek Franciszka i Katarzyny Kierzkowskich, 2 poł. XIX w.,
 - 12) Nagrobek Franciszki z Migdalskich Świderskiej, 1 poł. XX w.,
 - 13) Nagrobek Jadwigi Parol, 2 poł. XIX w.,
 - 14) Nagrobek Katarzyny Lipińskiej, 1 poł. XX w.,
 - 15) Nagrobek rodziny Świderskich i Ewy Smolińskiej, 1 poł. XX w.,
 - 16) Nagrobek Zuzanny z Jaworskich Rydzewskiej, 1869r.,
 - 17) Nagrobek Konstancji z Podczaskich Jaworskiej, 1869r.
4. Ustala się obowiązek zachowania historycznego wyglądu, bryły i przeznaczenia obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3, a przy podejmowaniu i wykonywaniu wszelkich robót budowlanych należy przestrzegać przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 7

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 17

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.
3. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej.
4. Dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV i 110kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. Ustala się w pasie technologicznym linii 400kV – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia (szerokość 1.0m), zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.
4. Ustala się zakaz budowy zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1CC (teren cmentarza).
5. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1CC (teren cmentarza) pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m od cmentarza posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.
6. Zakazuje się lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1CC (teren cmentarza).
7. Dla terenów oznaczonych symbolami: ZN, RN, WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu:
 - a) drogę publiczną, klasy zbiorczej (1KDZ) – droga powiatowa nr 3833W (ul. Królewska), która łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego);
 - b) drogę publiczną, klasy zbiorczej (2KDZ) – droga powiatowa nr 3832W (ul. Serocka), która łączy się z drogą krajową nr 92 (ul. Warszawska) relacji Poznań - Warszawa.
 - c) uzupełnieniem systemu komunikacji są pozostałe drogi publiczne, klasy dojazdowej, stanowiące lokalny układ komunikacyjny;
 - d) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §38 - §40 niniejszej uchwały;
- 3) Na terenach o symbolu MN, MN-U, M-U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie, w przypadku braku połączenia z inną drogą, należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN, MN-U, M-U;
- 5) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3833W i drogę powiatową nr 3832W graniczące z obszarem planu oraz drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego).

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,
 - d) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach,
 - e) na terenach zabudowy związanej z rolnictwem – 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (ø110) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych ø40;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb rolnictwa z indywidualnych ujęć;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1CC (teren cmentarza);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
 - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90mm,
 - sieci kanalizacji tłocznej ø50mm;
- 5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z zastrzeżeniem pkt. 4.
- 4) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 23**Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24**Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową lub nowoprojektowane sieci gazowej o min. średnicy $\varnothing 32\text{mm}$;
- 2) Nowo projektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25**Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z zastrzeżeniem pkt. 3.
- 3) Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 26**Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

Rozdział 11**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.****§ 27**

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 12**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:****§ 28**

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

- 1) MN, MN-U, M-U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 29

Oznaczenie terenu		1-18MN
Powierzchnia		47,23ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; b) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 30

Oznaczenie terenu		1-10MN-U
Powierzchnia		98,26ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
	Przeznaczenie wykluczające	UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) usługi handlu do 250m² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą; b) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; c) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; na terenach 4MN-U i 7MN-U zabudowa i zagospodarowanie od terenu 1CC (cmentarza) zgodnie z §18 ust. 4,5,6 oraz §20 ust. 4; d) na terenie oznaczonym symbolem 7MN-U występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 58-61/90 i AZP 58-61/92, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem: AZP 58-61/90 i AZP 58-61/92, zasady ochrony określa §16; e) na terenie oznaczonym symbolem 4MN-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/95, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/95, zasady ochrony określa §16; f) na terenie oznaczonym symbolem 5MN-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/97, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/97, zasady ochrony określa §16;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków usługowych, - 10,0m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży, - 4,5m - w obszarze ograniczonego zagospodarowania.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	1500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenów MN-U.

§ 31

Oznaczenie terenu		1-2M-U
Powierzchnia		3,10ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
	Przeznaczenie wykluczające	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)w granicach terenu oznaczonego symbolem 2M-U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 58-61/95, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: AZP 58-61/95, zasady ochrony określa §16; b)na terenach oznaczonych symbolem 1M-U i 2M-U zabudowa i zagospodarowanie od terenu 1CC (cementarza) zgodnie z §18 ust. 4,5,6 oraz §20 ust. 4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35%, - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - 10,0m - budynków usługowych, - 10,0m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m - budynków gospodarczych i garaży.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 1500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z przepisami.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §19 ust.3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu M-U.

§ 32

Oznaczenie terenu		1RZ- 20RZ
Powierzchnia		145,78ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy związanej z rolnictwem.
	Przeznaczenie wykluczające	RZW – teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP; b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV i 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie RZ – max. 10%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie RZ – co najmniej 85%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m;
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parkingi	Potrzeby parkingowego zgodnie z §19 ust. 3.

§ 33

Oznaczenie terenu		1RN - 8RN
Powierzchnia		16,68ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych; b) w terenach RN znajduje się w pas technologiczny od linii 400kV ustala się zakaz zabudowy budynkami, zagospodarowania zgodnie z § 18.

§ 34

Oznaczenie terenu		1CC
Powierzchnia		1,55ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren cmentarza czynnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren o symbolu 1CC podlega ochronie konserwatorskiej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 10%, - udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 10% pow. działki budowlanej, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,05, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	wysokość zabudowy	max 7.0 m;
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	15500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	222m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	15500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej kategorii gminnej, oznaczonej symbolem 14KD.
b)	parkingi	Obsługa terenu 1CC poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem 14KDD.

§ 35

Oznaczenie terenu		1L - 3L
Powierzchnia		1,16ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy;

§ 36

Oznaczenie terenu		1ZN
Powierzchnia		3,27ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny zieleni naturalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy budynkami; b) ustala się maksymalną wysokość budowli - 12,0m; c) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną- 90% powierzchni działki budowlanej; d)w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dla rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, zalesienie gruntów. e) zagospodarowanie terenu zgodnie z §18.

§ 37

Oznaczenie terenu		1WS-19WS
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren wód powierzchniowych śródlądowych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz skarp przed dewastacją. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 38

Oznaczenie terenu		1KDZ-2KDZ
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny dróg zbiorczych.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- zgodnie z rysunkiem planu;

§ 39

Oznaczenie terenu		1KDD – 17KDD
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Tereny komunikacji drogowej publicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- zgodnie z rysunkiem planu;

§ 40

Oznaczenie terenu		1KR
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- zgodnie z rysunkiem planu;

§ 41

1. Oznaczenie terenu		1IE
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny elektroenergetyki. (tereny infrastruktury – stacje transformatorowe oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci).
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	a) ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu; b) minimalna pow. biologicznie czynna – 10%; c) max. 15.0m - wysokość zabudowy.	

§ 42

Oznaczenie terenu		1IWU
Powierzchnia		0,9ha
1.	Przeznaczenie terenu – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren ujęcia wód. (zespół budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody);
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD; - 5,0m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych (istniejących rowów) oznaczonych symbolem WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20%, - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,0m;
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem, oznaczonej symbolem 1KDD.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 43

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 44

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

§ 45

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