

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 połączeń 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. Realizacja zabudowy i zagospodarowania w terenie, o którym mowa w ust. 2 możliwa pod warunkiem, iż nie będzie negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo - przestrzennych zespołu kościelnego w Baranowie wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod Nr A/922 oraz układu urbanistycznego Baranowa objętego ochroną planistyczną.
4. W terenach oznaczonych symbolami 1.1UT-US-UK, 1.1U, 1.1MNW-U, 1.1UZ znajduje się stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod Nr AZP 71-77/65-43 figurujące w gminnej ewidencji zabytków Gminy Baranów, dla którego ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a wszelkie prace ziemne oraz przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu wymaga procedur wynikających z tych przepisów.
5. 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);
 - 3) §10 ust 4, w których znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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 spielarni 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 inżynieryjnego 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 $\varnothing 150\text{mm}$.
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 cieplną:
 - 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 $\varnothing 25\text{ mm}$.

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,
 - 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 jezdnego 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 4,0 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.

*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 (ponowne opiniowanie i uzgodnienia)*

§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 (ponowne 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 (ponowne opiniowanie i uzgodnienia)*

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Baranów
z dnia2026 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 (t.j Dz. U. z 2026 r. poz. 538)**