

**Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.**

Mazow.2002.136.3019 z dnia 2002.05.25

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 25 maja 2002r.

**Wejście w życie:**

9 czerwca 2002 r.

**Uwagi:**

Zmienia: uchwała Nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z 28.12.1984 r., Dz.Urz.Woj.Skier.185.4.15.

**Uwagi:**

Zmienia: uchwała Nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z 28.12.1984 r., Dz.Urz.Woj.Skier.185.4.15.

**UCHWAŁA Nr XXVI/168/2002  
RADY GMINY W BARANOWIE**

**z dnia 26 kwietnia 2002 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 5, 6, 7 i 8, ust. 3 oraz art. 26 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), a także na podstawie uchwały Rady Gminy w Baranowie nr XVIII/107/2000 z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Rada Gminy w Baranowie uchwała co następuje:

**§ 1.**

1.W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonym uchwałą nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z dnia 28 grudnia 1984r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1985r. Nr 4, poz. 15 z późniejszymi zmianami)

1.1. we wsi Cegłów

- dz. nr ewid. 37, 38, 40 (zał. nr 1)

z terenów rolnych na tereny przemysłu, składów i usług P, S, U oraz na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN.

**§ 2.**Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1.1. Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących

pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.

1.2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

1.3. Na terenach objętych zmianą planu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan

2. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i archeologicznych dóbr kultury We wsi Cegłów na części opracowywanego terenu w zakresie ochrony archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza granice konserwatorskiej strefy archeologicznej (nie rozpoznane tereny, które mogły być zasiedlane w starożytności) - oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami "Aa".

2.1. Na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej plan ustala:

a) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu i eksploatacją kruszywa, grodzieniem działek oraz robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej 0.30 m od istniejącego poziomu terenu)

b) na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej wszelkie planowane działania inwestycyjne i roboty ziemne, mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu archeologicznych badań sondażowych (potwierdzających lub wykluczających istnienie obiektów archeologicznych) z rygorem ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe (szerokoprzestrzenne) w przypadku ujawnienia (w wykopach sondażowych) zabytkowych obiektów

c) do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją, grodzieniem działek oraz robotami określonymi w ust. 2a.

3. Zasady podziału na działki budowlane.

3.1. Ustala się zakaz podziału na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem MN.

3.2. Ustala się możliwość podziału terenu o symbolu P, S, U.

3.3. Podział terenu o symbolu P, S, U możliwy tylko po wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację.

3.4. Ustala się:

- minimalną powierzchnię działki pod zabudowę P, S, U na 3000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej 45%

- Powierzchnie biologicznie czynną stanowi ta część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim - dotyczy wyłącznie powierzchni rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy.

4. Zasady i warunki kształtowania zabudowy

1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowo-

handlowych, usługowo-produkcyjnych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z zwymiarowaniem podanym na rysunku zmiany planu.

2. Na terenie o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

5.1. Zaopatrzenie w wodę:

a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

5.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych.

b) Ustala się, że ścieki będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

c) Ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych, w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

d) Wody deszczowe z terenów utwardzonych, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

e) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.

5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.

b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę (kolidujących z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.

c) Istniejące linie elektroenergetyczne wymagają zachowania korytarza o szerokości: 15m (po 7,5m od osi w obie strony) dla linii 15kV i wolnego od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Wszelkie działania inwestycyjne i odstępstwa od w.w. ograniczeń wymagają uzgodnienia właściwego Zakładu Energetycznego.

d) Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

5.4. telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną

istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

#### 5.5. Zaopatrzenie w gaz:

- a) Docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
- b) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz bezprzewodowy.

#### 5.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- a) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych ( gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

#### 5.7. Usuwanie odpadów:

- a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów.
- b) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- c) Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

#### 5.8. Ustalenia ogólne

- a. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych.
- b. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
- c. Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi.
- d. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają przebudowy sieci w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

### § 3. Szczegółowe przeznaczenie terenów.

Tereny o symbolu P, S, U

1. Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.
2. Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykroczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max wysokości 3 kondygnacje.
4. Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15m.
5. Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy

zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

6. Teren jest zdrenowany.

7. Przez teren o symbolu P, S, U i MN przebiegają dwie linie EE 15 KV. Projekty zagospodarowania działek przez które przebiegają w/w linie należy każdorazowo uzgadniać z Zakładem Energetycznym.

8. Istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania.

Teren o symbolu MN

1. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
2. dopuszcza się:
  - realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
3. Ustala się:
  - Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
  - Maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0,8m n.p.t.
4. Istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania.
5. Teren jest zdrenowany.

§ 4. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami P, S, U i MN.

§ 5. Rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obejmuje: granice obszaru objętego zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone i projektowane linie wewnętrznych podziałów oraz wzajemne odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku.

§ 6. Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzony uchwałą nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z dnia 28 grudnia 1984r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1985r. Nr 4, poz. 15 z późniejszymi zmianami).

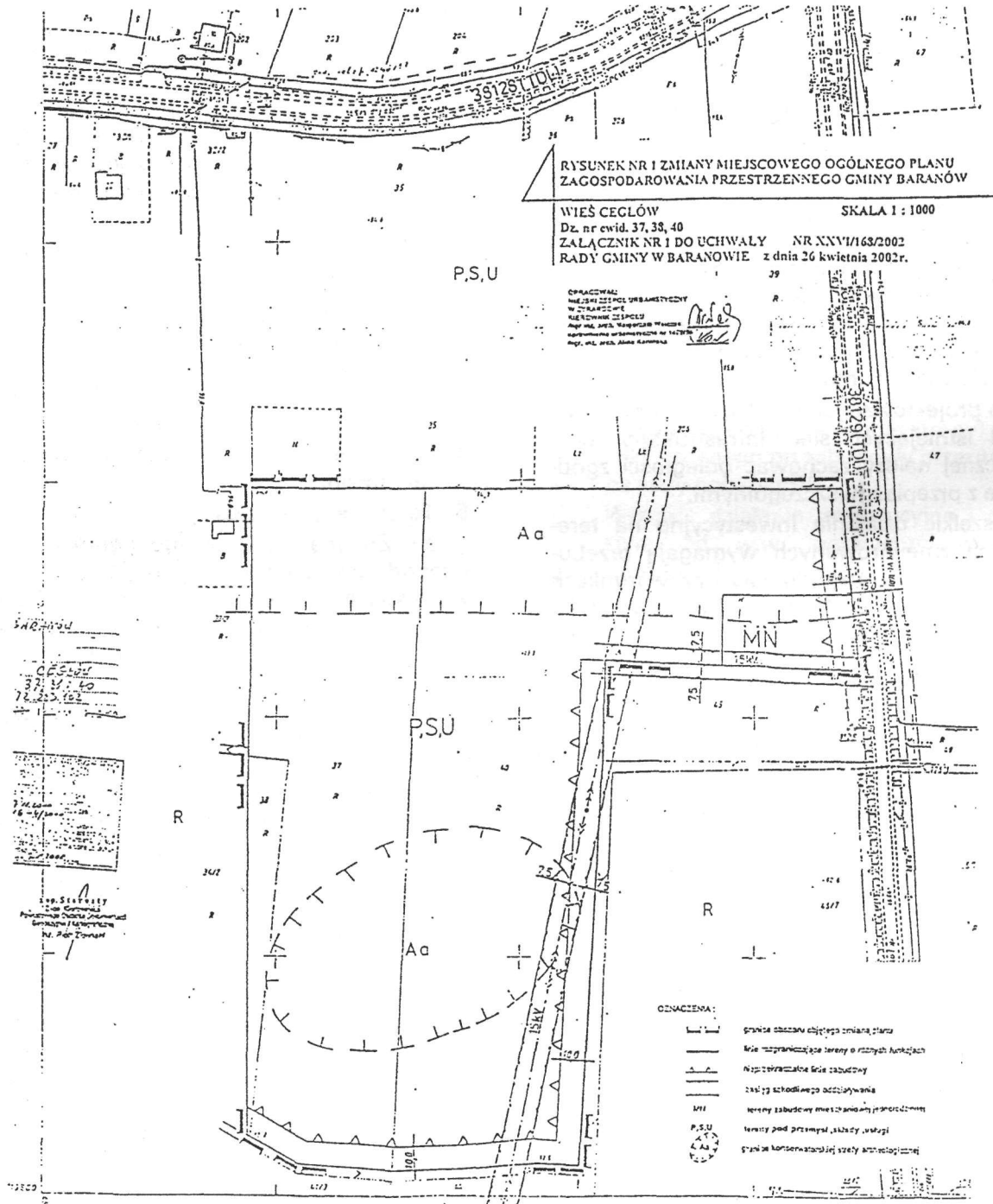
§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Baranów.

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

## **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
grafika

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXVI/168/2002  
Rady Gminy w Baranowie  
z dnia 26 kwietnia 2002r.



37, 38, 40  
72, 223, 102

272.223.102  
1:1000

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Ryszard Szymańczyk

**MAPA ZASADNICZA**  
Zatwierdzona w r. 1998 przez  
SG. GEODETÓW: A. ARONOWSKI I A. RUSEK

MAPA NIEJĄCOWA  
OPRACOWAŁ  
MIEJSCOWY BIURO URZĄDZENIOWY  
W ZAKŁADZIE  
KATASTRALNYM  
Dla cel. ewid. 37, 38, 40  
opracowanie urzędowe nr 147/02  
mgr. inż. Andrzej Kowalski