

UCHWAŁA NR XXXIV/15/98
RADY GMINY W BARANOWIE
z dnia 18 czerwca 1998 roku

w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz.74, Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622 oraz Dz.U. z 1997r. Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686 i Nr 113 poz.734) oraz art.8 ust.1 i 2, art.10 ust.1 pkt 1,2,5,6 i 7, ust. 2 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz.415, Dz.U. z 1996 r. Nr 106 poz.496 oraz Dz.U. z 1997 r. Nr 111 poz.726 i Nr 133 poz.885) Rada Gminy w Baranowie uchwala 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 1984 r.(Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.15 z 1985 r.) zwanym w dalszej części Uchwały „planem ogólnym”, wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi:
 - 1.1. Kaski Budki (dz. nr ewid. 149/1),
 - 1.2. Cegłów (dz. nr ewid. 76/1, 199, 78).
2. Zmianę obowiązującego ogólnego planu ustala się w następującym zakresie:
 - 2.1. **we wsi Kaski Budki**
z terenów rolnych R na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KX.
 - 2.2. **we wsi Cegłów**
z terenów rolnych R, terenów usług dla rolnictwa RPU i terenu istniejącej stacji uzdatniania wody WW na tereny przemysłu, usług i składów P,S,U, usług sportu US, zieleni urządzonej ZN, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę WW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny komunikacji KD i KP oraz tereny wód otwartych W.

§ 2.

1. **Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

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, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1). zaopatrzenie w wodę - z ujęć indywidualnych i z wodociągu komunalnego,
- 2). odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Żyrardowie poprzez wywóz przez gminne służby oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) oczyszczalni miejskiej,
- 3). zaopatrzenie w energię elektryczną - w uzgodnieniu i na warunkach Z.E.,
- 4). selektywne zbieranie, gromadzenie, zagospodarowywanie oraz usuwanie odpadów komunalnych według szczegółowych zasad określonych w uchwale Rady Gminy wydanej po zasięgnięciu opinii państwowego terenowego inspektora sanitarnego, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 5). zaopatrzenie w gaz - docelowo z projektowanej sieci gazowej,
- 6). zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
- 7). realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.

Szerokość w liniach rozgraniczających ulic projektowanych ustala się na 8 i 10 m oraz ciągu pieszo-jezdnego 5 m.

4. Zasady podziału na działki budowlane.

- 1). Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN i P,S,U przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.
- 2). Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 800m², z wyjątkiem podziałów zaistniałych wcześniej (działka we wsi Cegłowie). Minimalna szerokość działki wynosi 20m (z wyjątkiem działki w Cegłowie).
- 3). Powierzchnia działki przeznaczonej pod przemysł, usługi i składy powinna wynosić nie mniej niż 2500 m², z zachowaniem dostępu od drogi publicznej.

5. Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

- 1). MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być usytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,5m p.p.t. a w przypadku jego braku 0,45 ÷ 1,0 m. p.p.t., z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych nie zaleca się budowania piwnic zagłębionych w terenie. Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30 ° - 45 ° lub stropodach wentylowany o nachyleniu 15 ° - 35 °.

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów, w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowania ścian ogniowych.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 50% - 60%.

- 2). **P,S,U** - tereny przemysłu (zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki budowlanej), usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składów, baz i zapleczy, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

Ustala się następujące wymagania:

- a). zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz służby zdrowia i oświaty,
- b). ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice własności.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 35%.

- 3). **US** - teren usług sportu,

realizacja boisk sportowych, alejek do jazdy na wrotkach i łyżworolkach itp. oraz obiektów kubaturowych na potrzeby obsługi sportu o max. wys. 2 kond. Zakaz realizacji obiektów nie związanych z obsługą sportu.

Przy lokalizacji obiektów należy maksymalnie chronić istniejący drzewostan.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 50% - 60%.

- 4). **KD** - tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania lub poszerzenia istniejących i realizacji projektowanych dróg i ulic w obszarze linii rozgraniczających.

Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 8m i 10m.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

KX - teren ciągu pieszo-jezdnego szerokości 5m w liniach rozgraniczających, do obsługi rowu melioracyjnego,

KP - tereny parkingów - długości 45m i szerokości 20÷10m oraz dł. 100m i szer. 0÷10m w liniach rozgraniczających.

Pozostałe ustalenia dla terenów KX i KP jak dla terenów KD.

- 5). **WW** - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody, stacja uzdatniania, stacja pomp).
Strefa ochrony bezpośredniej w granicach działki.
- 6). **ZN** - teren zieleni niskiej urządzonej wzdłuż cieku i zbiornika wodnego.
Zakaz realizacji obiektów budowlanych.
- 7). **W** - teren rowu melioracyjnego i zbiornika wodnego.
Należy zapewnić dostęp w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej.

6. Szczegółowe przeznaczenie terenów

1). wieś Kaski Budki

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KX. Ustalenia dotyczące MN wg § 2 pkt 5 ppkt 1, ustalenia dotyczące KX wg § 2 pkt 5 ppkt 4.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych wynosi 14m od linii rozgraniczającej ul. Szymanowskiej oraz 10m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi i 5m od ciągu pieszo-jezdnego KX.

Budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być sytuowane na zapleczach działek.

2). wieś Ceglów

Tereny przeznaczone pod przemysł, usługi i składy P,S,U, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, usługi sportu US, urządzenia zaopatrzenia w wodę WW, komunikację KD i KP, tereny zieleni niskiej urządzonej ZN oraz wód otwartych W. Ustalenia dotyczące MN wg § 2 pkt 5 ppkt 1, ustalenia dotyczące P,S,U wg § 2 pkt 5 ppkt 2, ustalenia dotyczące US wg § 2 pkt 5 ppkt 3, ustalenia dotyczące KD i KP wg § 2 pkt 5 ppkt 4, ustalenia dotyczące WW wg § 2 pkt 5 ppkt 5, ustalenia dotyczące ZN wg § 2 pkt 5 ppkt 6, ustalenia dotyczące W wg § 2 pkt 5 ppkt 7.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych wynosi 7 m od linii rozgraniczającej teren KD i 15m od krawędzi jezdni drogi TDL (z wyjątkiem istniejącego budynku). Budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być sytuowane na zapleczach działek. Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków przemysłowych, usługowych i składowych wynosi 7m od linii rozgraniczających tereny KD i KP oraz 20m od krawędzi jezdni drogi E22TDT i 15m od krawędzi jezdni drogi TDL.

Teren częściowo zmeliorowany - wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Skierniewicach pod kątem zachowania pełnej sprawności urządzeń melioracyjnych.

Ewentualne zmiany w układzie sieci melioracyjnej wykonać na podstawie planu realizacyjnego opracowanego na koszt i staraniem prawnego dysponenta terenu.

§ 3.

Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN i P,S,U oraz 10% dla terenów US.

§ 4.

Rysunki zmiany planu stanowiące załączniki od nr 1 do 2 do niniejszej Uchwały obejmują granice obszarów objętych zmianami planu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie podziału na działki budowlane.

§ 5.

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 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz. 15 z 1985 r.)

§ 6.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Baranów.

§ 7.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.

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

Przewodniczący

Rady Gminy

Ryszard Konarski