

**UCHWAŁA NR XVII/103/2000
RADY GMINY W BARANOWIE**

z dnia 22 listopada 2000 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 1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity z 1996r. Dz.U. Nr 13 poz.74 z późn.zm./ 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn. zm./ 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 1984r. (Dz. Urz.Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.15 z 1985 r.) zwanym w dalszej części Uchwały „planem ogólnym”, wprowadzają się zmiany dotyczące fragmentu wsi:

1.1. Murowaniec (dz. nr ewid.90,105),

1.2. Regów (dz. nr ewid.183)

1.3. Bronisławów (dz. nr ewid. 80)

1.4. Żaby(dz. nr ewid. 200, 32/1)

2. **Zmianę obowiązującego ogólnego planu ustala się w następującym zakresie:**

2.1. we wsi Murowaniec

z terenów rolnych R na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny pod poszerzenie drogi K, tereny obsługi rowu melioracyjnego W.

2.2. we wsi Regów

z terenów rolnych R na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny pod poszerzenie drogi K.

2.3. we wsi Bronisławów

z terenów rolnych R na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny pod poszerzenie drogi K.

2.4. we wsi Żaby

z terenów rolnych R na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny pod poszerzenie drogi K, tereny drogi dojazdowej KD, tereny przeznaczone pod przemysł P, składy S, tereny obsługi rowu melioracyjnego 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.

§ 3.**Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:****1. wodociąg :**

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających,
- b) dopuszcza się inne alternatywne zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych

2. kanalizacja sanitarna i deszczowa:

- a) wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków i wód deszczowych wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych,
- b) ścieki technologiczne winny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze itp.) w granicach działek i odprowadzone (do czasu skanalizowania) do szamb szczelnych,

do czasu skanalizowania terenu zakładu, ścieki mogą być odprowadzone do zbiorników szczelnych, systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych i wywożone do oczyszczalni w sąsiednich gminach.

- c) ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić do lokalnych urządzeń oczyszczania o uciążliwości nie wykraczającej poza granice opracowania bądź do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków w sąsiednich gminach, docelowo do komunalnych systemów kanalizacyjnych.

3. elektroenergetyka:

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z opracowaniem wykonanym przez IRSEP Skierniewice Nr 172/15/Sk/2000 „Studium rozwoju i zaopatrzenia w energię elektryczną obszarów objętych zmianą miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Gminy Baranów”

- b) na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-składowej należy przewidzieć stacje transformatorowe na wydzielonych działkach położonych w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym.

Ostateczna lokalizacja stacji transformatorowych zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy wprowadzić rezerwę terenu dla korytarza linii energetycznej 15KV szer.12,0 m i dla 110KV szer. 35,0 m w granicach opracowania zmiany planu.

4. telekomunikacja:

- a) plan ustala pozostawienie rezerwy terenu pod budowę infrastruktury telekomunikacyjnej.

5. gaz:

- b) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej na terenach zgazyfikowanych (wieś Bronisławów) oraz w perspektywie - z projektowanej sieci gazowej,

- c) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:

- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
- szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń.

6. ogrzewanie:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

7. usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów,
 - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
8. Realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgr. dróg wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

§ 4.

Zasady podziału na działki budowlane.

- 1). Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolami MN; P,S i S przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.
- 2). Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 1500 m².
- 3). Powierzchnia działki pod zabudowę przemysłową i składową powinna wynosić nie mniej niż 2500 m² przy zachowaniu powierzchni biologicznie-ekologicznie czynnej na poziomie 35%.

§ 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

- 1). MN - tereny zabudowy mieszkaniowej przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami. 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).

Maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,5 m n.p.t., a w przypadku jego braku 0,6 m. n.p.t. 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; S - tereny przeznaczone pod obiekty przemysłu, składów użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składów, baz i zapleczy, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej o stopniu intensywności max. 0,6.

Wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15,0 m. Forma architektoniczna powinna być ujednolicona o stonowanej kolorystyce. Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych. Ustala się następujące wymagania:

- a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz służby zdrowia i oświaty,
- b) ewentualna szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice własności i tym samym spowodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
- c) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczonej emisji wg przepisów szczególnych,
- d) określenie ewentualnej uciążliwości w/w terenów, oraz ocena oddziaływania inwestycji na środowisko powinna nastąpić na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie przepisów szczególnych.
- e) nakazuje się zachowanie maksymalnej ilości zieleni.

3). KD - tereny komunikacji przeznaczone do realizacji projektowanej drogi dojazdowej w obszarze linii rozgraniczających. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

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. Ustala się strefę dla istniejących linii napowietrznych średniego napięcia szerokości 6m od osi linii. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od w/w linii ustala się zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych. Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających.

Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic w ramach realizacji projektu drogowego.

Na terenach objętych zmianami m.p.z.p. wzdłuż dróg i ogrodzeń, gdzie występują szpalery drzew (głównie topoli), ustala się konieczność zachowania istniejącego drzewostanu .

K – tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg dojazdowych. Szerokość terenów K w liniach rozgraniczających wynosi 2,0 m, 2,5 i 3,0 m.

4).W – tereny obsługi rowów melioracyjnych . Zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną. Wymóg utrzymania w pełnej sprawności melioracyjnej rowu.

Na terenach występowania podziemnej sieci drenażowej wszelkie inwestycje uzgodnić z Woj. Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 6.

Szczegółowe przeznaczenie terenów

1). wieś Murowaniec.

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny pod poszerzenie drogi K, tereny obsługi rowu melioracyjnego W. Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1 , ustalenia dotyczące K wg § 5 pkt 3. Ustalenia dotyczące W wg § 5 pkt 4.

Na w/w terenie nie występuje sieć gazowa.

Zaopatrzenie w energię elektryczną od transformatora 15/0,4 kV we wsi Murowaniec.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wynoszą 15,0 m od krawędzi jezdni drogi TDL i 7,0 m od linii rozgraniczających terenów K i W.

Teren jest całkowicie zdrenowany – wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

Należy wykonać badania podłoża gruntowego przed przystąpieniem do projektowania obiektów kubaturowych.

2). wieś Regów.

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i teren pod poszerzenie drogi K.

Ustalenia dotyczące MN wg §5 pkt 1, ustalenia dotyczące K wg §5 pkt 3.

Na w/w terenie nie występuje sieć gazowa.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii 0,4kV.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnego wynosi 7,0 m od linii rozgraniczającej teren K.

Teren jest całkowicie zdrenowany – wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

Należy wykonać badania podłoża gruntowego przed przystąpieniem do projektowania obiektów kubaturowych.

3). wieś Bronisławów.

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i teren pod poszerzenie drogi K.

Ustalenia dotyczące MN wg §5 pkt 1, ustalenia dotyczące K wg §5 pkt 3.

Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 0,4 Mpa biegnącego w pasie istniejącej drogi KG.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4kV poprzez projektowane przyłącza.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wynoszą 8,0 m od linii rozgraniczających istniejących dróg dojazdowych i 15,0 m od linii rozgraniczającej teren K.

Teren jest w większej części zdrenowany – wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

Należy wykonać badania podłoża gruntowego przed przystąpieniem do projektowania obiektów kubaturowych.

4). wieś Żaby.

Załącznik nr 4 - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny przemysłu i składów P,S, pod drogę dojazdową KD i teren obsługi rowu melioracyjnego W.

Załącznik nr 5 - teren przeznaczony pod składy S, pod poszerzenie drogi dojazdowej K i teren obsługi rowu melioracyjnego W.

Na w/w terenie nie występuje sieć gazowa.

Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1, ustalenia dotyczące KD i K wg § 5 pkt 3. Ustalenia dotyczące W wg § 5 pkt 4, ustalenia dotyczące P,S i S wg § 5 pkt 2.

Szerokość terenu K wynosi 3,0 m w liniach rozgraniczających.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii 15 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 23,0 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów przemysłu i składów wynosi 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu KD. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów magazynowych S wynosi 8,0 m od linii rozgraniczającej teren K i 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu W.

Teren objęty zmianą (załącznik nr 5) stanowi powiększenie terenu o analogicznym przeznaczeniu położonego we wsi Bramki, gm. Błonie, pow. Warszawa Zachodnia.

Teren jest w większej części zdrenowany – wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

Należy wykonać badania podłoża gruntowego przed przystąpieniem do projektowania obiektów kubaturowych.

§ 7.

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 symbolem MN; P,S; S i 0% dla terenów oznaczonych symbolami KD; K i W.

§ 8.

Rysunki zmiany planu stanowiące załączniki nr 1 ÷ 5 do niniejszej Uchwały obejmują granice obszarów objętych zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy i linie podziału na działki budowlane.

§ 9.

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. (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego 1985 roku Nr 4 poz. 15).

§ 10.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Baranowie.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Szymańczak