

**UCHWAŁA NR XXVI/168/2002  
RADY GMINY W BARANOWIE  
z dnia 26 kwietnia 2002r.**

**w sprawie zmiany 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 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami/, a także na podstawie Uchwały Rady Gminy w Baranowie nr XVIII/107/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów 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. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Baranów ( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.15 z 1985r. 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 rygiem 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 3000 m<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 wymiarami 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: 15 m ( po 7.5 m od osi w obie strony) dla linii 15kVi wolnego od zabudow przeznaczonych 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 cieplną
- 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 15 m .
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

##### **Terren 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 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m 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 Nr 4 poz.15 z 1985r. 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*Ryszard Szymański*

 RADA PRAWNY

*mgr Mirosław Manicki*

WA-1096