2. USTALENIA PLANU

UCHWAŁA NR XXXIII/291/02
RADY GMINY W MIŃSKU MAZOWIECKIM
z dnia 29 kwietnia 2002r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Kolonia Janów i części wsi: Osiny, Nowe Osiny i Targówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Mińsku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwalić zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą nr III/24/94 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 19 września 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 1, poz. 140 z dnia 21 listopada 1994 r., zmienionego uchwałą nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 26 poz. 742 z dnia 30 kwietnia 1999 r., dotyczącą obszarów wsi Kolonia Janów i części wsi: Osiny, Nowe Osiny i Targówka.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:5000, stanowiący załączniki do niniejszej uchwały:
   1) załącznik nr 1 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Osiny, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
   2) załącznik nr 2 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Nowe Osiny, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,

3) załącznik nr 3 - obejmujący ustaleniami obszar wsi Kolonia Janów, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
4) załącznik nr 4 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Targówka, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

§ 2

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą nr VI/51/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmują:
   1) przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
   6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
   10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.
2. Ustalenia planu wymienione w ust. 1, utrzymane są w następującej konwencji:
   1) ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale I, § 1 - 5,
   2) przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, zawarte w Rozdziale II, § 6 - 12,
   3) ochrona i kształtowanie środowiska, zawarte w Rozdziale III, § 13,
   4) komunikacja i infrastruktura techniczna, zawarte w Rozdziale IV, § 14 - 18,
   5) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale V, § 19 - 23.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
   2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały i rysunku planu, o którym mowa w pkt 3,
   3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki planu opracowane na mapach w skali 1:5000, stanowiące załączniki nr 1 - 4 do niniejszej uchwały,
   4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   5) Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, tj. Rozporządzenia Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17, poz. 101),
   6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami (literami i liczbami),
   7) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w niniejszym planie pod zabudowę lub zainwestowanie (istniejące granice nieruchomości wniesione na rysunku planu są orientacyjne i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie),
   8) zabudowie usługowej - należy rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa o charakterze nieuciążliwym, nie powodująca znaczącego oddziaływania na środowisko,
   9) terenach usług publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej finansowane w całości lub części ze środków publicznych oraz innych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni oraz infrastruktury technicznej,
   10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
   12) zaleceniu - oznacza to celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,

13) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
14) klasie drogi - należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z przepisów szczególnych,
15) minimalną odległość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do najbliższej zewnętrznej ściany budynków, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku.

§ 4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg ustaleń zawartych w niniejszym planie, przy zastosowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
2. Za zgodne z planem uznaje się:
   1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w Rozdziale II,
   2) przesunięcie linii rozgraniczającej tereny (do 10 m), wynikające z uwzględnienia szczegółowych warunków związanych z rozwiązaniami technicznymi, stanem własności gruntów bądź sytuacją terenową,
   3) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z budową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w Rozdziale IV, stosownie do rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
   4) dopuszczenie w sporadycznych przypadkach uzasadnionych sytuacją terenową i stanem własności gruntów, realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², w dostosowaniu do potrzeb jej właściciela i stosownych przepisów szczególnych.
3. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających dróg w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych, w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia. Zmniejszenie pasa terenu w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy.
4. Uzyskanie zgody zarządcy drogi wymagają ponadto; rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów lub budowa nowych, w odległości mniejszej niż określona w § 14 ust. 2 - 6.
5. Na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu określają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
   1) istniejące budynki użytkowane w sposób dotychczasowy, z prawem do bieżącej

konserwacji ,

2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole (liczbowe i literowe), uwidocznione na rysunku planu:
   1) granice opracowania,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
   3) linie rozgraniczające dróg,
   4) granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
   5) MR.MN - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
   6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   7) MR - tereny zabudowy zagrodowej,
   8) UO - teren usług oświaty,
   9) UKs - teren usług kultury sakralnej,
   10) US - teren usług sportu,
   11) P - tereny działalności gospodarczej,
   12) RL - tereny lasów,
   13) RP - tereny rolnicze,
   14) RZ - tereny użytków zielonych,
   15) W - teren zbiornika wodnego,
   16) KDK2 - teren drogi krajowej,
   17) KDP - teren drogi powiatowej,
   18) KDG - tereny dróg gminnych,
   19) DG, DD - tereny dróg wewnętrznych,
   20) KK - tereny kolejowe.
3. Oznaczenia tras infrastruktury technicznej (w – wodociągu, ks – kanalizacji sanitarnej, g - gazociągu) - należy rozumieć jako zasady ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości, wynikających z przepisów szczególnych.
4. Oznaczenia graficzne i symbole przebiegów linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV (EN), średniego napięcia 15 kV (SN) i niskiego napięcia (NN) oraz lokalizacje stacji transformatorowych, mają charakter informacyjny.
5. Pozostałe oznaczenia i napisy pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 6

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu:
   1) cz. wsi Osiny (załącznik nr 1) symbolami: 1MR.MN - 3 MR.MN,
   2) cz. wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2) symbolami 1MR.MN - 9 MR.MN,
   3) cz. wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolami 1 MR.MN - 6 MR.MN.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową.
3. Dopuszcza się:
   1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełnienie enklaw lub na działkach wydzielonych z zabudowy zagrodowej, o bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,
   2) zabudowę usługową pod warunkiem, że nie spowoduje ona kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
   3) terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, która może podlegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem zachowania wymagań określonych w pkt 7,
   2) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze, pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej, a także inne pomieszczenia pomocnicze mogą być realizowane w obiektach wolnostojących bądź przybudowanych lub jako wbudowane w budynki mieszkalne,
   3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony stosownie do odrębnych przepisów dojazd, wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 14,
   4) przy podziale terenu, powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie może być mniejsza niż 700 m², a szerokość nie mniejsza niż 18,0 m,
   5) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
   6) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek bądź ich części, położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Pozostałą powierzchnię, co najmniej 50 %, należy przeznaczyć pod zieleń, z zaleceniem częściowego zadrzewienia i zakrzewienia,

7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych powinna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Budynki powinny spełniać następujące wymagania:
   a) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku, nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych. Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym,
   b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z okapem dookoła ścian budynku, z kalenicą równoległą do osi drogi (ulicy). Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze. Ustala się zakaz stosowania dachów jednospadowych, dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie. Dopuszcza się inne rozwiązania dachu, wynikające ze szczególnych warunków technicznych oraz z konieczności zastosowania ścian ogniotrwałych,
   c) zaleca się następującą kolorystykę budynków: pokrycie dachu w kolorach ciemnych, z wyłączeniem czerwonego, kamienne elementy elewacji w kolorze naturalnym, elementy tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z zaleceniem beżu i jasnoszarego,
   d) we wsiach Osiny i Kolonia Janów zakazuje się krycia dachów blachą oraz budowy ogrodzeń z elementów metalowych,
8) ogrodzenia od strony drogi (ulicy) powinny być dostosowane do architektury budynków o ujednoliconej maksymalnej wysokości do 1,80 m powyżej poziomu terenu,
9) zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w pasie wzdłuż dróg publicznych,
10) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej, zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających drogi (ulicy) lub w przypadku, kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) kąta prostego, równolegle do bocznej granicy działki,
11) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i pomocniczych powinna spełniać następujące wymagania:
   a) wysokość wolnostojących budynków, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynków, nie powinna przekraczać 9,0 m,
   b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej z możliwością wykorzystania poddasza,
12) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski.

5. Na terenie zabudowy, oznaczonym na rysunku planu cz. wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolem 1MR.MN, obowiązuje wykonanie koncepcji zagospodarowania całego terenu, która określi:
   1) podział terenu na działki budowlane,
   2) obsługę komunikacyjną z wyznaczeniem linii rozgraniczających dróg,
   3) minimalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   4) układ zieleni,
   5) uzbrojenie sanitarne, elektroenergetyczne i inne w miarę potrzeb.

   Do czasu opracowania ww. koncepcji dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem jej bezpośredniej dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 7

1. Ustala się przeznaczenie, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu cz. wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2) symbolem MN.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się:
   1) działalność usługową i gospodarczą nieuciążliwą z wykluczeniem lokalizacji handlu hurtowego, placów, składów, obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych,
   2) niezbędne drogi dojazdowe, o szerokości minimum 10,0 m,
   3) towarzyszącą infrastrukturę techniczną.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania, określone w ust. 3 pkt 5,
   2) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, stosownie do odrębnych przepisów, dojazd wiążący z układem dróg, o którym mowa w § 14,
   3) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50%,
   4) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnej działki,
   5) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno - usługowych powinna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej, w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Budynki te powinny spełniać następujące wymagania:
      a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji, z możliwością

podpiwniczenia do 1,5 m nad poziom terenu. Zaleca się zabudowę parterową z użytkowym poddaszem,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu połaci dachu, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku. Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze,

6) ogrodzenie działek należy dostosować do architektury budynków o maksymalnej wysokości do 1,6 m,

7) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych ogólnodostępnych (klasy G, L i D) i wewnętrznych,

8) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku, kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) kąta prostego, równolegle do bocznej granicy działki.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1) minimalna szerokość projektowanych działek pod zabudowę:

a) jednorodzinną wolnostojącą - 18 m,

b) jednorodzinną bliźniaczą - 14 m,

2) minimalna powierzchnia działki jednorodzinnej - 700 m², bliźniaczej - 400 m²,

3) w wyniku podziału na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z funkcją w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

§ 8

1. Ustala się przeznaczenie, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu wsi Kolonia Janów (załącznik nr 3) symbolami 1MR - 3MR.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i gospodarczej, nieuciążliwej dla środowiska oraz terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) jak w § 6 ust. 4 pkt 1,

2) jak w § 6 ust. 4 pkt 2,

3) jak w § 6 ust. 4 pkt 3,

4) przy podziale terenu powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m², a szerokość nie mniejsza niż 18,0 m,

5) jak w § 6 ust. 4 pkt 5,

6) jak w § 6 ust. 4 pkt 6,

7) jak w § 6 ust. 4 pkt 7a, 7b, 7c,
8) jak w § 6 ust. 4 pkt 8,
9) jak w § 6 ust. 4 pkt 9,
10) jak w § 6 ust. 4 pkt 10, 11, 12.

§ 9

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu cz. wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2), następującymi symbolami:
   1) UO - teren usług oświaty (istniejąca szkoła),
   2) UKs - teren usług kultury sakralnej (istniejący kościół),
   3) US - teren usług sportu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, utrzymuje się istniejące przeznaczenie pod usługi publiczne, z możliwością zmiany rodzaju świadczonych usług, stosownie do potrzeb.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) przy modernizacji, przebudowie, rozbudowie oraz budowie nowych obiektów budowlanych należy spełnić wymogi określone w punktach 2, 3, 4 i 5,
   2) obiekty, wymienione w pkt. 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej powinny być wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych,
   3) tereny powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
   4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie własnych terenów,
   5) co najmniej 30% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń urządzona.

§ 10

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu cz. wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2) symbolami 1P - 3P, oraz cz. wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolami 1P - 2P.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, o których mowa w ust.1, pod:
   1) zakłady produkcyjne z wyłączeniem przemysłu rolno - spożywczego,
   2) bazy, magazyny, składy, hurtownie (o powierzchni użytkowej jednego obiektu handlowego nie przekraczającej 1000 m²),
   3) rzemiosło produkcyjne.
3. Dopuszcza się lokalizację:
   1) usług komercyjnych,
   2) urządzeń komunikacji,
   3) urządzeń infrastruktury technicznej,

4) budynków mieszkalnych. ~~dla właścicieli zakładów pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej.~~

4. Ustala się dla terenów wymienionych w ust.1, następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) zachowuje się istniejącą zabudowę, która może podlegać modernizacji, przebudowie, rozbudowie, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 6 ust. 4 pkt. 3 ,5 i 6,
   2) przy budowie nowych obiektów budowlanych należy spełnić wymogi określone w § 6 ust. 4 pkt. 3, 5,6 i 8,
   3) projektowana zabudowa mieszkaniowa, o której mowa w ust. 3 pkt. 4, przyjmuje ustalenia jak w § 6 ust. 4 pkt 7a, 7b i 7c,
   4) obiekty wymienione w ust. 2 i 3, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej powinny być wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych,
   5) przy podziale terenu wielkość i kształt działek przeznaczonych pod zabudowę uzależnia się od potrzeb inwestycji,
   6) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty nie może wykraczać poza teren ich lokalizacji,
   7) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie własnych terenów,
   8) co najmniej 20% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń urządzona.

§ 11

1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu cz. wsi Targówka (załącznik nr 4), symbolem RL.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wodną,
   2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

§ 12

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu części wsi Osiny (załącznik nr 1), części wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2) i części wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolem RP oraz tereny użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu części wsi Nowe Osiny (załącznik. nr 2) i części wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolem RZ.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na uprawy polowe, łąki i pastwiska. Na terenach tych obowiązuje zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RP:

1) zabudowę zagrodową, pod warunkiem:
   a) braku możliwości jej realizacji na innych terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę,
   b) zapewnienia obsługi komunikacyjnej zewnętrznej, powiązanej z układem drogowym, o którym mowa w § 14,
2) lokalizację elementów infrastruktury technicznej, jeśli są one niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i zagospodarowania obszarów objętych planem, w oparciu o przepisy szczególne.

Rozdział III
Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 13

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1) położenie w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zobowiązuje do przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17 poz. 101),
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu. Ewentualna uciążliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice lokalizacji obiektu,
3) nakaz stosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na środowisko w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego,
4) nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w system wodno – kanalizacyjny, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
5) lokalizacja zbiorników paliw i materiałów ropopochodnych powinna być każdorazowo uzgadniana z właściwym terenowo inspektorem sanitarnym,
6) nakaz stosowania w zabudowie mieszkaniowej i usługowej podwyższonej izolacyjności akustycznej w celu eliminacji uciążliwości w zakresie hałasu od startujących i lądujących statków powietrznych,
7) realizacja obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej powodującej wprowadzenie do powietrza zanieczyszczeń uwarunkowana jest zgodą właściwych organów na podstawie przepisów szczególnych,
8) nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej,
9) nakaz zachowania zadrzewień przywodnych,
10) zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg,

11) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
12) nakaz wykonania przepustów w nasypach drogowych w celu umożliwienia przepływu wód powierzchniowych pod drogami przecinającymi lokalne obniżenie terenu,
13) zabudowa i zagospodarowanie nierolnicze na terenach zmeliorowanych powinny być poprzedzone przebudową sieci drenarskich, zgodnie z wymogami zarządzającego tą siecią.

Rozdział IV
Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   1) KDK 2 - droga krajowa Warszawa - Terespol klasy GP, po istniejącej trasie jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
   2) KDP 36248 - droga powiatowa Mińsk Mazowiecki - Mrozy klasy G, po istniejącej trasie, jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
   3) KDG 03, KDG 014, KDG 015, KDG 016, KDG 031 - drogi gminne klasy L,
   4) DG 9, DG 16, DG 17, DG 18 - drogi wewnętrzne klasy L,
   5) DG 10, DG 11, DG 12, DG 13, DG 14, DG 15, DG 19, DG 20 - drogi wewnętrzne klasy D,
   6) DD 5, DD 16, DD 17, DD 18, DD 19, DD 20, DD 21, DD 22, DD 23, DD 25, DD 26 - drogi wewnętrzne klasy D.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, ustala się następujące warunki modernizacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 m,
   2) szerokość jezdni - 7,0 m,
   3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 30,0 m.
3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się następujące warunki modernizacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0 m,
   2) szerokość jezdni - 7,0 m,
   3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 20,0 m.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
   2) szerokość jezdni - 6,0 m,

3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 10,0 m.

5. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 5, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m - 15,0 m,
   2) szerokość jezdni - 6,0 m,
   3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 10,0 m.
6. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 6, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 8,0 m,
   2) szerokość jezdni - 5,0 m,
   3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 8,0 m.
7. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalne zwężenie lub poszerzenie ustalonych w ust. 1 punktach 2 - 6 linii rozgraniczających, w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu.
8. Rozwiązania wewnątrz przyjętych linii rozgraniczających (jezdnie, chodniki, skrzyżowania) zostaną określone w projektach budowlanych bez konieczności zmiany niniejszego planu.
9. Parkowanie pojazdów właścicieli działek w granicach nieruchomości.
10. Ustala się konieczność wykonania zatok autobusowych w rejonach przystanków autobusowych.
11. Tereny dróg, oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi, będą urządzane po przejęciu terenu, zgodnie z możliwościami realizacyjnymi. Do tego czasu wprowadza się:
    1) zakaz ich zabudowy i lokalizowania urządzeń technicznych,
    2) zakaz lokalizacji budynków na przyległych terenach w odległości mniejszej niż określona w ust. 6 pkt 3,
    3) zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania tych terenów.

§ 15

1. Plan utrzymuje istniejące przeznaczenie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolem KK.
2. Ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać z zastosowaniem przepisów szczególnych.
3. Ustala się minimalną odległość zabudowy od granic terenu kolejowego - 30,0 m.

§ 16

1. Plan ustala zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych, poprzez jej rozbudowę w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny.
2. Plan utrzymuje istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu części obszaru wsi Nowe Osiny (załącznik nr 2) i cz. wsi Targówka (załącznik nr 4) symbolem EN.
3. Plan wyznacza granice minimalnych odległości ochronnych od linii, o których mowa w ust. 2, o szerokości 19,0 m od osi linii (14,5 m od skrajnych przewodów tych linii) w dwie strony. Na terenach tych obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) zachowanie użytkowania rolniczego,
   2) zakaz wszelkiej zabudowy,
   3) każda działalność związana z trwałym zainwestowaniem na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,
   4) orientacyjne oznaczenie na rysunku planu przebiegu linii 110 kV wymaga w przypadku zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, każdorazowego uściślenia granicy ww. odległości ochronnych.
4. Plan ustala następujące zasady budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych SN i NN:
   1) utrzymuje się istniejący system sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV. Przewiduje się jego rozbudowę w wykonaniu napowietrznym, a w terenach o dużej gęstości zabudowy realizację sieci kablowej. Ustala się odległość od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV o szerokości 12 m (po 6 m na każdą stronę), w której zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy linii,
   2) utrzymuje się istniejący system sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia. Przewiduje się jego rozbudowę, stosownie do potrzeb w wykonaniu napowietrznym, a w terenach o dużej gęstości zabudowy realizację sieci kablowej w oparciu o dokumentację techniczną uzgodnioną z właściwym Rejonem Energetycznym,
   3) zachowuje się lokalizację istniejących stacji transformatorowych nie kolidujących z ustaleniami planu, z możliwością dostosowania ich do aktualnych warunków dostaw energii elektrycznej,
   4) przewiduje się realizację stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym,
   5) przewiduje się w pasach drogowych lokalizację stacji transformatorowych, linii średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego,
   6) dopuszcza się:

a) korekty uwidocznionych na rysunku planu lokalizacji stacji transformatorowych 15/04 kV oraz tras linii SN i NN,

b) budowę linii i stacji transformatorowych nie wyznaczonych w niniejszym planie, gdy ich realizację uzasadniają względy społeczne, ekonomiczne i techniczne.

§ 17

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów objętych planem w zakresie infrastruktury sanitarnej:

1) zaopatrzenia w wodę:

a) wsi: Osiny, Nowe Osiny, Kolonia Janów - z projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcie wody w Janowie,

b) wsi Targówka - z rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,

2) odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych:

a) ze wsi Osiny i Nowe Osiny projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Niedziałce (poza granicami opracowania niniejszego planu),

b) ze wsi Targówka projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Mińsku Mazowieckim,

c) ze wsi Kolonia Janów projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Podrudziu (poza granicami opracowania niniejszego planu).

Ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych do stanu odpowiadającego przepisom szczególnym w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych do oczyszczalni,

3) wody deszczowe odprowadzone będą wg rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo, przez infiltrację do gruntu lub do lokalnych cieków w uzgodnieniu z ich zarządcą. Nakazuje się przed ich odprowadzeniem z terenów utwardzonych oczyszczenie poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń,

4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła. Zaleca się wykorzystanie ekologicznych czynników grzewczych takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna,

5) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, w oparciu o koncepcję gazyfikacji gminy,

6) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie posesji i ich okresowy wywóz na wysypisko odpadów stałych, zlokalizowane poza granicami opracowania niniejszego planu, z wyłączeniem specyficznych odpadów poprodukcyjnych, z którymi jego posiadacz powinien postępować zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w oparciu o przepisy szczególne.

2. Dopuszcza się:
   1) tymczasowe - do czasu rozbudowy wodociągu wiejskiego - korzystanie ze studni indywidualnych,
   2) gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach, z których ścieki okresowo będą wywożone do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w m. Mińsk Mazowiecki lub oczyszczanie na oczyszczalniach indywidualnych.
3. Ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury sanitarnej (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej) w obrębie terenów dróg (ulic) na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. W przypadku braku możliwości realizacji projektowanej docelowej sieci infrastruktury sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg (ulic), dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

§ 18

1. Utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji.
2. Ustala się rozbudowę systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.
3. Zaleca się stosowanie przewodów podziemnych, z uwagi na ochronę krajobrazu.

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 19

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zerową stawkę, służącą do naliczenia opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 20

1. W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą tracą moc:
   1) uchwała nr III/24/94 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 19 września 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 11, poz. 140 z dnia 21 listopada 1994 r.),
   2) uchwała nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 26 poz. 742 z dnia 30 kwietnia 1999 r.).

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Waldemar Padzik