

ZARZĄD GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

**Z M I A N A MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
M I Ń S K M A Z O W I E C K I cz. wsi: CHMIELEW i MIKANÓW**

Autor opracowania

mgr inż. **WIESŁAWA KLIMEK**
URBANISTA Nr dop. 397/88
08-110 Siedlce, ul. Bał. Chłopskich 39.
tel. (025) 644-41-70

Mińsk Mazowiecki - 2002 r.

Spis treści	strona
1. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA	2
1.1.	
Zawartość opracowania.	2
1.2.	
Zespół autorski.	2
1.3. Podstawa prawna i okres opracowania zmiany planu.	2
1.4. Treść zmian planu i forma zapisu.	3
2. USTALENIA PLANU	4
3. RYSUNEK PLANU	19

dnia 03 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki wsi Chmielew i Mikanów. Wprowadza ona obowiązek zamieszczenia w zmianie planu wszystkich ustaleń wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

W toku opracowania projektu zmiany miejscowego planu sporządzono zgodnie z wymogami obowiązującego prawa dokumenty planistyczne, które zgromadzono w odrębnej teczce "Dokumenty formalno-prawne

Następnie przedstawiono dokumentację planistyczną Wojewodzie Mazowieckiemu do oceny zgodności z prawem. Po jej uzyskaniu przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 118, poz. 2658 z dnia 7 maja 2002r.

1.4. Treść zmiany planu i forma zapisu.

Treścią zmiany planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i warunków zagospodarowania. Plan operując liniami rozgraniczającymi wyznacza tereny pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, komunikację i niezbędną infrastrukturę techniczną.

Zachowuje dotychczasowe użytkowanie wyłączając z zabudowy tereny lasów.

Ustalenia zmiany planu mają charakter normatywny, zapewniający niezbędną kontrolę nad zagospodarowaniem przestrzennym, respektując zasady ochrony własności.

Opracowane są w formie uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej, w skali 1:5000, składający się z 2 załączników .

2. USTALENIA PLANU

UCHWAŁA NR XXXII/275/02 RADY GMINY W MIŃSKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 lutego 2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - cz. wsi Chmielew i Mikanów

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 uchwała, co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwalić zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą nr lll/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 11 poz. 140 z dnia 21 listopada 1994 r., zmienionego uchwałą nr N/II/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 części obszarów wsi Chmielew i Mikanów.
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 Chmielew, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,

- 2) załącznik nr 2 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Mikanów, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

§ 2

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą nr VI/43/99 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, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczalni 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 - 8,
 - 3) ochrona i kształtowanie środowiska, zawarte w Rozdziale III, § 9,
 - 4) komunikacja i infrastruktura techniczna, zawarte w Rozdziale IV, § 10 - 13,

- 5) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale V, § 14 - 18.

§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 sytuacyjno - wysokościowych w skali 1:5000, stanowiące załączniki nr 1 - 2 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) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami (liczbowymi i literowymi),
 - 6) zabudowie usługowej - należy rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa o charakterze nieuciążliwym, nie powodująca znaczącego oddziaływania na środowisko,
 - 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 9) zaleceniu - oznacza to celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,
 - 10) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu.
 - 11) liniach rozgraniczających drogi - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod drogę,
 - 12) klasie drogi - należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z przepisów szczególnych,

- 13) minimalną odległość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do najbliższej zewnętrznej ściany budynków, z pominięciem balkonów, logii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku,
- 14) mińskim obszarze chronionego krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, tj. Rozporządzenia nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17, poz.101),
- 15) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, 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).

§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 minimalnej powierzchni 500 m², w dostosowaniu do potrzeb jej właściciela i stosownych przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających dróg w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach 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 ich zarządcy.
4. Uzyskanie zgody zarządcy drogi wymagają ponadto rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów lub budowa nowych w odległości mniejszej niż określona w § 10 ust. 2-4.
5. Na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu określają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
 - 2) istniejące budynki użytkowane w sposób dotychczasowy, z prawem do bieżącej konserwacji.

§5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole uwidocznione na rysunku planu:
 - 1) granice opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 3) MR.MN - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - 4) RL - tereny lasów,
 - 5) P - teren działalności gospodarczej,
 - 6) KDW - teren drogi wojewódzkiej,
 - 7) KDG - tereny dróg gminnych,
 - 8) DG - tereny dróg wewnętrznych.
2. 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.
3. Oznaczenia graficzne i symbole przebiegu linii elektroenergetycznych SN 15 kV, lokalizacje stacji transformatorowych, mają charakter informacyjny.

4. 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 Chmielew (zał. nr 1) symbolami 1 MR.MN - 2 MR.MN,
 - 2) cz. wsi Mikanów (zał. nr 2) symbolami: 1 MR.MN - 6MR.MN.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, 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. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują 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 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 10,
 - 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 istniejących dróg, o którym mowa w § 10,

- 4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- 5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 50 %, należy przeznaczyć pod zieleń z zaleceniem częściowego zadrzewienia i zakrzewienia,
- 6) 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 9,0 m. Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym,
 - b) zaleca się 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 asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie. Dopuszcza się inne rozwiązania dachu wynikające ze szczególnych warunków technicznych oraz z konieczności zastosowania ścian ogniotrwałych.
- 7) zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w pasie wzdłuż dróg publicznych ogólnodostępnych,
- 8) ogrodzenie działki od strony drogi (ulicy) usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi (ulicy), o ujednoczonej maksymalnej wysokości do 1,8 m; formy ogrodzeń winny nawiązywać do tradycji lokalnych,
- 9) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających lub w przypadku, kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) kąta prostego, równoległe do bocznej granicy działki,
- 10) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i pomocniczych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość 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,
 - 11) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych pod warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
5. Na terenach, o których mowa w § 6 ust. 1, ustala się możliwość podziału na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
- 1) minimalna szerokość projektowanych działek pod zabudowę:
 - a) zagrodową - 20 m,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną -18 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej - 0,15 ha, mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,08 ha,
 - 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,
 - 4) fragment działki przeznaczony w granicach terenów budowlanych pod dojazd powinien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki).

§7

- 1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu części wsi Mikanów (zał. nr 2) symbolem P.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, pod:
 - 1) zakłady produkcyjne, z wyjątkiem 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, o których mowa 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, 4, 5 i 8,
 - 2) przy budowie nowych obiektów budowlanych należy spełnić wymogi określone w § 6 ust. 4 pkt 3, 4, 5 i 8,
 - 3) projektowana zabudowa mieszkaniowa, o której mowa w ust. 3 pkt. 4, przyjmuje ustalenia jak w § 6 ust 4 pkt 6,
 - 4) obiekty wymienione w ust. 1, 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) wyposażenie w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 8) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie własnych terenów.

§ 8

1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony środowiska terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem RL.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wodną

Rozdział III **Ochrona i kształtowanie środowiska**

§9

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z Rozporządzeniem nr

31/98 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 usługowej 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,
- 3) nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w system wodno - kanalizacyjny, z odprowadzeniem ścieków do projektowanej oczyszczalni, zlokalizowanej poza granicami opracowania,
- 4) 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,
- 5) nakaz zamknięcia uciążliwości akustycznej obiektów zlokalizowanych na terenach przeznaczonych pod działalność gospodarczą do granic terenu, zaś na pozostałych obszarach w granicach terenu, do którego jednostka organizacyjna ma tytuł prawny,
- 6) realizacja obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej powodującej wprowadzenie do powietrza zanieczyszczeń uwarunkowana jest zgodą właściwych organów na podstawie przepisów szczególnych,
- 7) lokalizacja zbiorników paliw i materiałów ropopochodnych winna być każdorazowo uzgadniana z właściwym terenowo inspektorem sanitarnym,
- 8) nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej,
- 9) nakaz zachowania zadrzewień przywodnych,
- 10) zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków bezpośredniego zagrożenia lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg,
- 11) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu.

Rozdział IV Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 10

- 1 Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDW 802 - droga wojewódzka relacji Mińsk Mazowiecki - Seroczyn klasy G, po istniejącej trasie, jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
 - 2) KDG 013, KDG 08 i KDG 010 - drogi gminne klasy L, jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
 - 3) DG 4, DG 7 - drogi wewnętrzne klasy D.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0 m,
 - 2) szerokość jezdni - 7,0 m,
 - 3) minimalna odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - 20,0 m.
3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
 - 2) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m,
 - 3) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - 10,0 m,
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - 2) szerokość jezdni - 5,5 m,
 - 3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 8,0 m.
5. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio z drogi wojewódzkiej KDW 802.
6. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalne zwężenie lub poszerzenie linii rozgraniczających, ustalonych w ust. 1 punktach 2 - 3, w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu.

7. Rozwiązania wewnątrz przyjętych linii rozgraniczających (jezdnie, chodniki, skrzyżowania) zostaną uściślone w ramach projektów technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu.
8. Parkowanie pojazdów właścicieli działek w granicach nieruchomości.
9. Ustala się konieczność wykonania zatok autobusowych w rejonach przystanków autobusowych.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów objętych planem w zakresie infrastruktury sanitarnej:
 - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych - gospodarczych i przeciwpożarowych będzie budowana wodociągowa sieć gminna, oparta o ujęcie wód głębinowych zlokalizowane w Janowie (poza granicami opracowania niniejszego planu). Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Podrudziu (poza granicami opracowania). 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 odprowadzeniem wód deszczowych z terenów utwardzonych oczyszczenie ich poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń,
 - 4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak: olej opałowy, energia elektryczna, gaz,
 - 5) zaopatrzenie w gaz wymaga budowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:
 - a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe, zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów,
 - b) gazociąg powinien przebiegać w minimalnej odległości 0,5 m od ogrodzeń,

- c) szafka gazowa powinna być usytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz od strony ulicy lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią
 - 6) gromadzenie odpadów stałych w zadaszonych pojemnikach na terenie posesji i po ich segregacji opróżnianie okresowo do zakładów utylizacji, na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) do czasu wybudowania wodociągu wiejskiego tymczasowe korzystanie ze studni indywidualnych,
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych 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.

§12

Ustala się następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji
- 2) zakłada się rozbudowę systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb. Obejmuje ona modernizację sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
- 3) zaleca się stosowanie przewodów podziemnych, z uwagi na ochronę krajobrazu.

§ 13

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 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.

Rozdział V Przepisy końcowe

§ 14

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

§ 15

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci 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.).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Waldemar Padziński

