

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Stara
Niedziałka i Niedziałka Druga - ETAP II w Gminie Mińsk
Mazowiecki

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki 2004r.

Uchwała nr XXI/418/04

Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 18 listopada 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga - **ETAP II** w Gminie Mińsk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591) (zmiany: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim nr VI/49/99 z 03.03.1999r. Rada Gminy w Mińsku Mazowieckim u c h w a l a, co następuje:

§ 1

Zakres obowiązywania planu.

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga - ETAP II w Gminie Mińsk Mazowiecki.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu określoną na rysunku planu w skali 1:5000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu są związane z następującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu:
 - 1) granica planu
 - 2) granica obrębu wsi
 - 3) linie rozgraniczające terenu o sposobie zagospodarowania ustalonym w planie
 - 4) symbol terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu
4. Na rysunku planu wyznacza się teren funkcjonalny oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu związane z tym oznaczeniem.
5. Liniowe oznaczenie graficzne granicy planu biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych należy traktować jako oznaczenie biegnące po tej linii.

§ 2

Ustalenia ogólne i szczegółowe planu

1. Ustala się ogólne przeznaczenie oraz ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu położonego w obrębie wsi **STARA NIEDZIAŁKA**:
Teren oznaczony symbolem „MRj” to teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych przeznaczony do

użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym modernizacji i rozbudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz realizacji nowej zabudowy:

- a) zagrodowej tj. mieszkalno-produkcyjnej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy zachowaniu warunku ograniczenia zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń służących przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie właściciela produktów rolniczych, prowadzeniu produkcji polowej i zwierzęcej do granic działki.
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojeżdź pieszych, zielenią przydomową tj. ogrodami i sadami, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się na tych terenach możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową poprzez likwidację funkcji produkcji rolnej oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej w enklawach pomiędzy siedliskami rolniczymi (tzw. zabudowy plombowej).
- c) usługowej w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków usługowych oraz usługowo-produkcyjnych działających w sferze usług bytowych i społecznych oraz w sferze produkcji materialnej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i urządzeniami technicznymi, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oraz gospodarczymi, garażami i dojazdami oraz dojściami wewnętrznymi, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie na otoczenie, przy zachowaniu warunku, iż branża i technologia nie powodują iż zaliczają się one do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również warunku, że użytkowanie obiektów usług nie spowoduje nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, w szczególności dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz nie wywoła przekroczenia tła poziomu hałasu, stanu powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych na terenach sąsiednich. Ustala się realizację tych usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie dobudowy do budynku mieszkalnego lub osobnego obiektu przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania i warunków podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego planem:

- 1) W terenie oznaczonym symbolem MRj, ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy siedliskowej rolniczej 1000m², mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600m², bliźniaczej - 450m², przy zachowaniu minimalnej szerokości działki przy linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego odpowiednio: 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 14m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy, miejsca postojowe i dojścia piesze w wysokości 30%. Pozostały procent powierzchni działki winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni przydomowej i ogrodowej.
- 2) Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolem MRj może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz inne budynki związane z funkcją terenu.

- 3) Dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej - zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych.
- 5) W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, istniejącym zagospodarowaniem lub kształtem działki uniemożliwiającym inny podział, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmniejszenie:
 - a) minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej,
 - b) minimalnej szerokości działki do 15 m dla zabudowy wolnostojącej.
- 6) Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem:
 - a) zachowania wartości użytkowych określonych w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale
 - b) zapewnienia dojazdu o szerokości minimum 5,0m do działek rolnych lub leśnych oraz trwałych użytków zielonych oraz fragmentów terenów rolnych, leśnych lub trwałych użytków zielonych powstałych w wyniku podziału
- 7) Podział terenu funkcjonalnego, związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne lub publiczne nie wyznaczone na rysunku planu, może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających:
 - a) 5,0m dla dróg nie zaliczanych do klasyfikacji dróg publicznych, stanowiących - dojazdy wewnętrzne do działek oraz dla dojazdów do usług, dojazdów stanowiących ciągi pieszo-jezdne,
 - b) 10,0m dla dróg gminnych klasy technicznej drogi dojazdowej,
- 8) Przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne, modernizacje i przebudowy dróg istniejących należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego.
- 9) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścieżka linii rozgraniczających:
 - a) o długości boków minimum 10,0m przy skrzyżowaniu drogi klasy technicznej drogi zbiorczej z drogami klasy technicznej drogi lokalnej lub dojazdowej.
 - b) przy skrzyżowaniu drogi klasy drogi lokalnej lub dojazdowej z drogą klasy drogi lokalnej lub dojazdowej o długości boków minimum - 5,0m
 - c) dopuszcza się odstępstwa od powyższych wielkości jeśli wynika to z przepisów szczególnych
- 10) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg.
- 11) Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia dotyczące szerokości dróg oraz ich ewentualnych poszerzeń oraz modernizacji.

Ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji w granicach obszaru objętego planem:

- 1) Przyjmuje się zasadę, iż realizacja dróg publicznych, jak również obiektów obsługi komunalnej, komunalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowi inwestycję celu publicznego. Inwestycją celu publicznego może być realizacja również innych obiektów oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z definicją celu publicznego zawartą w przepisach szczególnych. Dopuszcza się partycypację

podmiotów gospodarczych i mieszkańców oraz właścicieli i zarządców nieruchomości w realizacji inwestycji celu publicznego.

- 2) Dla zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy siedliskowej ustala się wskaźnik minimum jednego stałego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno gospodarstwo domowe w obrębie każdej działki. Szczegółowa lokalizacja miejsc parkingowych winna uwzględniać wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki oraz zachowanie przepisów szczególnych i innych ustaleń planu. Ustala się zasadę, iż miejsca parkingowe towarzyszące usługom winny znajdować się w obrębie działek tych usług, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 3 miejsc parkingowych na 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdowych, gospodarczych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenie objętym planem w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych jakim winny odpowiadać dojścia i dojazdy wewnętrzne, w tym dojazdy awaryjne i przeciwpożarowe.
- 4) Ustala się ogólne zasady realizacji oraz minimalny program wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę musi odbywać się docelowo w oparciu o komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę, tymczasowo tj. do czasu realizacji w/w urządzeń dopuszcza się indywidualne ujęcia wody o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy szczególne. Z chwilą zrealizowania i wykorzystywania przez odbiorcę przyłączy do komunalnych sieci zaopatrzenia w wodę indywidualne ujęcia wody dla celów bytowych winny ulec likwidacji; nie dotyczy to ujęć o charakterze awaryjnym i przeciwpożarowym zlokalizowanych w terenach dostępnych w sytuacjach kryzysowych. Ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych.
 - b) odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków sanitarnych musi odbywać się docelowo w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji w/w urządzeń odprowadzenie oraz oczyszczanie ścieków może odbywać się w oparciu o oczyszczalnie przydomowe zapewniające utylizację ścieków w ramach gospodarstwa rolnego lub działki, przy zachowaniu wymogu, by przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków. Dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych.
 - c) w celu odprowadzania ścieków deszczowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200m² nie będących drogami, ustala się wymóg podczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków deszczowych z poszczególnych działek związanych z zabudową na teren dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.
 - d) w celu utylizacji odpadów stałych ustala się wymóg zapewnienia na poszczególnych działkach miejsca do gromadzenia odpadów w pojemnikach (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) umożliwiającego docelowo wywóz odpadów do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego

- obiekty - na najbliższe wysypisko odpadów stałych zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.
- e) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powinny być powiązane poprzez urządzenia stacji transformatorowych z siecią elektroenergetyczną wyższego rzędu, przy czym ustala się zasadę iż istniejące i projektowane stacje trafo winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację stacji trafo w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykraczania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb trafo. Szczegółowe warunki zapatrzenia w energię poszczególnych obiektów i terenów powinno odbywać się na warunkach technicznych zasilania wydanych dla poszczególnych inwestycji przez wybrany przez inwestora właściwy organ energetyczny. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami szczególnymi.
 - f) indywidualne źródła ciepła powinny docelowo funkcjonować w oparciu o gaz, energię elektryczną, olej opałowy lub odnawialne źródła energii, warunkowo w oparciu o paliwo stałe o niskiej zawartości siarki.
 - g) urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne, powinny docelowo być realizowane przy zachowaniu dostępu z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej do tych urządzeń (dla celów modernizacji, rozbudowy, bieżącej obsługi) i przy zachowaniu zasady ograniczenia ewentualnej uciążliwości tych urządzeń do granic ich działek.
 - h) ustala się zasady realizacji i użytkowania sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarze objętym planem:
 - w pasach drogowych terenów komunikacji kołowej na terenach zabudowanych przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - w pasach przy drogowych przyległych do linii rozgraniczającej a ograniczonych minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni na terenach niezabudowanych, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - warunkowo dopuszcza się inne zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz ustalonych przepisami szczególnymi stref ochronnych od obiektów na stały pobyt ludzi terenów.
 - i) w obszarach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego w granicach obszaru objętego planem:

- 1) Ustala się zasadę realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców oraz ochronie środowiska w sposób skorelowany z realizacją zabudowy lub wyprzedzająco w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje.
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rowów i gruntu.
- 3) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń.
- 4) Przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się wymóg, by przed realizacją nowych inwestycji przebudować istniejące urządzenia melioracyjne

(z zachowaniem ich drożności i sprawności funkcjonowania), pod nadzorem lub w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji Wodnych.

- 5) Dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszym planem, wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych oraz gospodarczych i usługowych towarzyszących tej zabudowie muszą być kształtowane w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, w szczególności przez nie przekraczanie wysokością rzędnej kalenicy 9,0m ponad poziom terenu, należy stosować dla tych budynków dachy strome o spadkach 28- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną o kolorach dostosowanych do kolorów przeważających w zabudowie tradycyjnej wsi (terakota, ciemna zieleń, antracyt),
 - b) wysokość budynków usługowych i usługowo-produkcyjnych oraz obsługi komunikacji, transportu i podróży nie może przekraczać rzędnej 15,0m ponad poziom terenu, chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub względami kompozycji przestrzennej,
 - c) ustala się zasadę ochrony przed wycinką istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz w przypadkach, gdy istniejący drzewostan stanowi zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony przeciwpożarowej lub bezpieczeństwa istniejących obiektów budowlanych,
 - d) dopuszcza się adaptację siedlisk na cele agroturystyczne oraz przejmowanie gospodarstw rolnych na cele indywidualnej rekreacji, pod warunkiem nieprzekraczania naturalnej odporności środowiska przyrodniczego na antropopresję,
 - e) dopuszcza się adaptację istniejących dróg dojazdowych gospodarczych, polnych oraz ciągów pieszo-jezdnych na potrzeby realizacji szlaków turystycznych pieszych i rowerowych przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - f) budynki mieszkalne powinny być lokalizowane szczytem lub frontem równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej,
 - g) elewacje budynków powinny być tynkowane, malowane na kolory pastelowe zharmonizowane z kolorystyką dachu lub wykonane z elementami wystroju z cegły klinkierowej albo licowej.
- 6) Ogrodzenie poszczególnych działek winny być ażurowe, o wysokości nie przekraczającej 1,5m ponad poziom terenu.
- 7) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy znajdującej się w dobrym stanie technicznym a nie spełniającej wymagań planu, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.

Dopuszcza się całym obszarze objętym planem lokalizację zadań służących realizacji celów publicznych pod warunkiem, że ich realizacja będzie zgodna z szczegółowymi ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 3

Ustalenia przejściowe i ustalenia końcowe

1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.
3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
4. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki zatwierdzona uchwałą nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999r.
5. Uchwała się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.
6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Kosobudzki