

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MIŃSK MAZOWIECKI W CZĘŚCI WSI NOWE OSINY DLA
DZIAŁEK NR 326/8, 326/9, 326/10.**

spis treści:

- 1 tekst planu**
- 2 załącznik nr 1 - rysunek planu i wyrys ze studium**

Sporządził:

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki

Opracowanie:

mgr inż. arch. Alicja Bartosiewicz

mgr inż. Ksenia Wąsowska

mgr inż. arch. Filip Bartosiewicz

lipiec 2005

**Uchwała Nr XXXI/481/05
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 16 listopada 2005 r.**

w sprawie: zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Nowe Osiny dla działek nr 326/8, 326/9, 326/10.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz w związku z art. 7, ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.), w wykonaniu Uchwały Nr IX/83/2003 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Nowe Osiny dla działek nr 326/8, 326/9, 326/10, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Mińsk Mazowiecki, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki (Uchwała Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 1998 r.), uchwala co następuje:

**Dział I
USTALENIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu miejscowego**

§ 1

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Nowe Osiny dla działek nr 326/8, 326/9 i 326/10, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.

§ 2

Integralną część planu miejscowego stanowią:

1. Rysunek planu, z wyznaczonymi granicami planu miejscowego, sporządzony w skali 1:500, wyrys ze Studium (Załącznik Nr 1 do uchwały).
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - nie stanowi odrębnego załącznika wobec nie zgłoszenia żadnych uwag do projektu planu miejscowego.

3. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
- wobec nie planowania w granicach objętych planem miejscowym gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury (podłączenie do mediów biegnących w drodze gminnej znajduje się poza granicami planu) w planie miejscowym nie występuje załącznik rozstrzygający powyższe zagadnienie.

§3

Jako wiodącą funkcję terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastrukturą techniczną.

§4

Celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu działek z rolnych na budowlane w nawiązaniu do sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

§ 5

W planie miejscowym ustala się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. budynkach gospodarczych - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych

oraz do przechowywania materiałów narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego i działki,

2. garażach - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m²,

3. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny dla różnych funkcji, w tym pas drogowy 4. liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od drogi dojazdowej i granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu,

5. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu

6. maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;

7. planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Nowe Osiny dla działek nr 326/8, 326/9, 326/10

8. powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

9. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi

10. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące,

11. Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - Rozporządzenie Nr 39 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 maja 2005 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105 poz. 2946),

12. Studium - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki - Uchwała Nr IV/25/98 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 1998 r.

§7.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).

•*2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne i literowe zawarte na rysunku planu:

- 1) granica planu miejscowego
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne

§ 8

Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” (Dział II niniejszej Uchwały z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Dziale I) przy zastosowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, zabudowy terenu i ochrony środowiska

§9

1 .Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu **MN**

- 1) istniejące działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez możliwości podziału,
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego gospodarczego z ewentualnym garażem
- 3) budynki mieszkalne winny być realizowane jako wolnostojące z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na cele nieuciążliwych dla środowiska funkcji usług podstawowych, których uciążliwość nie przekroczy granic budynku
- 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek, pozostałą powierzchnię nie mniej niż 50% należy pozostawić jako biologicznie czynną z zaleceniem częściowego zadrzewienia i zakrzewienia, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,60
- 5) na działce należy zapewnić miejsca parkingowe w całości zabezpieczające potrzeby inwestycji - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny
- 6) forma architektoniczna budynków powinna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej, wysokość zabudowy

- mieszkańcowej nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dachem dwu lub wielospadowym,
- 7) budynki gospodarcze lub garaże wolnostojące nie wyższe niż 9,0 m , jednokondygnacyjne z możliwością wykorzystania poddasza,
 - 8) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości mniejszej niż 3 metry lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej - zgodnie rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
 - 9) zaleca się usytuowanie ogrodzenia i wjazdów od strony drogi wewnętrznej w sposób zapewniający powstanie wspólnego dla obu działek - placu manewrowego dla pojazdów (w tym szczególnie straży pożarnej, służb komunalnych, karetki pogotowia)
 - 10) ogrodzenie działek należy dostosować do architektury budynków o wysokości nie wyższej niż 1,6 m, wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych, usytuowanie ogrodzenia od strony rowu melioracyjnego należy projektować z zachowaniem dostępu do obsługi rowu, w odległości uzgodnionej z zarządzającym melioracją
 - 11) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu
 - 12) wprowadza się nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych podwyższonej izolacyjności akustycznej w celu eliminacji uciążliwości w zakresie hałasu od startujących i lądujących samolotów
 - 13) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu
2. Droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu **KDW** wymagająca uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działek objętych planem miejscowym placu do zawracania pojazdów

§ 10

Teren objęty planem miejscowym położony jest na obszarze gdzie obowiązują ustalenia Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 11

- Ustala się dojazd do działek drogą wewnętrzną **KDW** (działka nr 326/10), dostępną z drogi wewnętrznej (działka 326/11) " znajdującej się poza granicą opracowania prowadzącą do drogi gminnej (ul. Jesionowa).

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

§ 12

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: przyłączenie do projektowanej w drodze gminnej sieci wodociągowej z zabezpieczeniem przekroju rur do celów przeciwpożarowych.

§13

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: jako rozwiązanie docelowe podłączenie do kanalizacji, dopuszcza się czasowo gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywożenie taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego.

§14

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się: odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, w granicach nieruchomości, droga wewnętrzna o nawierzchni przepuszczalnej.

Zaleca się budowę systemów magazynowania wody deszczowej w obrębie działek w celu wykorzystywania jej do podlewania zieleni.

§15

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że: docelowo działki zostaną zaopatrzone w gaz przewodowy po zrealizowaniu gazociągu w drodze gminnej.

§16

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że: zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła preferowane czynniki grzewcze to: energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i gaz po zrealizowaniu gazociągu.

§17

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i preferowanym przez Zakład Energetyczny stosowaniem linii energetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym z dopuszczeniem ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie rozwiązań kablowych - zaleca się, z uwagi na istniejące warunki, zasilanie projektowanych obiektów z kablowych linii niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż wewnętrznej drogi dojazdowej po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

Przyłączanie obiektu do sieci energetycznej oraz przebudowa powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również w wyniku zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektrycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

§18

Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej linią kablową.

§19

Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie posesji i ich okresowy wywóz na teren wysypiska przez uprawnione służby. Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z obowiązującymi w gminie przepisami.

§20

Ustala się, że usytuowanie budynków na działkach i usytuowanie ogrodzenia od strony rowu melioracyjnego należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Rozdział 5

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§21

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Dział III

Rozdział 6

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§22

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu przeznaczenie terenu z rolniczego zostanie zmienione na budowlane. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0%.

Rozdział 7 Przepisy przejściowe i końcowe

§23

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§24

Z dniem wejścia w życie planu miejscowego, zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach terenu objętego planem traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Kolonia Janów i części wsi: Osiny, Nowe Osiny i Targówka (Uchwała Nr XXXIII/291/02 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2002 r.).

§25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Kosobudzki