

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

W CZĘŚCI WSI OSINY

Dz. Nr 105/3-105/17 i 109/3-109/25

Mińsk Mazowiecki, sierpień 2004 r.

Uchwała nr XXXI/482/05
Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim
z dnia 17 listopada 2005 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Mińsk Mazowiecki w części wsi Osiny dla działek nr. 105/3-105/17 i
109/3-109/25**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591) z późniejszymi zmianami oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr IX/84/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r. Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwała co następuje:

§1

Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Osiny obejmującej działki nr 105/3-105/17 i 109/3-109/25. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu z oznaczonymi granicami opracowania wykonany na mapie numerycznej w skali 1:1000, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, rysunek obszaru objętego planem na tle otoczenia, '
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań 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.

§2

Ustalenia planu obejmują:

1. ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów,
2. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6. ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

1. ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
2. ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
3. ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
4. ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
2. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.nr80 poz.717),
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały i rysunku planu o którym mowa w p;5,
5. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący ustaleniami obszar zawarty pomiędzy granicami opracowania planu,
6. Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty prawną ochroną na podstawie Rozporządzenia Wojewody Siedleckiego z dn.10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr. 17, poz.101),
7. terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolami.

§4

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole:

- granica obszaru objętego opracowaniem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy,
- obowiązująca linia zabudowy,
- oznaczenia literowe i liczbowe na rysunku planu określające przeznaczenie terenów:

MNu -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

KDW- teren dróg wewnętrznych,

O - teren na pojemniki do selektywnego składowania odpadów.

§5

Ustalenia planu.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku symbolami 1MNu i 2MNu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się, że na terenach o których mowa w §5 p.1 mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej oraz gospodarcze i garaże mogą być lokalizowane tylko w budynkach mieszkalnych. Na działalność gospodarczą może być przeznaczona powierzchnia do 30% powierzchni użytkowej budynku.

3. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) Ustala się zasadę realizacji sieci infrastruktury służącej do obsługi mieszkańców i prowadzonej przez nich działalności w sposób równoległy z realizacją zabudowy lub wyprzedzający jej realizację.
 - b) Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z nieuciążliwych czynników grzewczych (do czasu gazyfikacji) jak energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub źródła grzewcze odnawialne.
 - c) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i technologicznych do gruntu lub rowów.
 - d) Ustala się przestrzeganie określonych przepisami szczególnymi stref ochronnych przy realizacji infrastruktury technicznej.
 - e) Strefa uciążliwości (w tym oddziaływanie akustyczne) usług nie może przekraczać granicy działki na której usługi te są zlokalizowane.
 - f) W zakresie utylizacji odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach, z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów, lub w kontenerach zlokalizowanych w terenie ogólnodostępnym, określonym na rysunku planu, z wywozem na najbliższe wysypisko odpadów stałych, zgodnie ze wskazaniem przez Radę Gminy Mińsk Mazowiecki. Docelowo do zakładu utylizacji odpadów.
 - g) Zobowiązuje się użytkowników działek położonych przy ciekach wodnych do zapewnienia dostępu do nich dla celów konserwacyjnych w pasie o szerokości min. 4,5 m od granicy brzegowej. Lokalizacja budynków od granicy terenów leśnych powinna być zgodna z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obowiązują wszystkie ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z lokalizacji terenu objętego planem w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- W przypadku natrafienia przy pracach ziemnych na elementy mogące stanowić wartość zabytkową należy powiadomić odpowiednie organa administracji.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
W granicach planu brak jest terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu art.2 pkt.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi KD (nr 93 - ul. Leśna) - 9,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej,
 - od drogi KD (nr 108) - 8,0 m od krawędzi jezdni,
 - od drogi KDW1 i drogi KDW2 - 8,0 m od krawędzi jezdni. Przy zmianach kierunku drogi KDW1 nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na 12 m od krawędzi jezdni.
 - b) ustala się obowiązujące linie zabudowy:
 - od drogi KDW1 - 8,0 m od krawędzi jezdni na fragmentach kierunku pn - pd oraz od południowej krawędzi jezdni na odcinku wschód-zachód,
 - od drogi KDW2 - 8,0 m od krawędzi jezdni po wschodniej stronie z wyjątkiem skrzyżowania z drogą KD (nr 108).
 Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii brzegowej cieką wodnego w południowej części terenu 1Mnu na 13 m.
 - c) na terenach 1Mnu (z wyjątkiem części południowej) i 2Mnu ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - 700 m².
Minimalna szerokość działek w liniach rozgraniczających z drogami publicznymi i wewnętrznymi 18 m. Wyjątki stanowią działki na zakończeniach dróg gdzie linią rozgraniczającą są wjazdy na działki.
Ustala się maksymalny procent powierzchni zabudowy działki łącznie z dojazdami wewnętrznymi, dojazdami i miejscami postojowymi na 50 %. Pozostała część działki winna być powierzchnią biologicznie czynną w postaci zieleni izolacyjnej i ogródków przydomowych.
Dla południowej części terenu 1MNU, w pasie doliny cieką wodnego ustala się powierzchnię działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - min. 900 m².
Ustala się maksymalny procent powierzchni zabudowy działki łącznie z dojazdami wewnętrznymi, dojazdami i miejscami postojowymi na max. 30%. Pozostała część działki powinna być powierzchnią biologicznie czynną w postaci zieleni i ogródków przydomowych,
 - d) Ustala się zasadę, że na jednej działce może być realizowany jeden budynek mieszkalny.
 - e) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 2 kondygnacje ponad poziom terenu (w tym ewentualnie poddasze użytkowe). Dachy dwuspadowe lub wielospadowe z okapami. Główna kalenica dachu budynku powinna być równoległa do frontu działki.
Ustala się wysokość kalenicy budynków na max. 9 m ponad poziom terenu, nachylenie połaci dachowych 30-40°.
Ustala się wykonywanie głównych połaci dachowych o jednakowym kącie nachylenia. Nakazuje się wykonywanie pokrycia dachów w naturalnych tradycyjnych kolorach dachówki.
Elewacje budynków w kolorach stonowanych ze wskazaniem wykorzystania naturalnych materiałów budowlanych do wykończeniowych prac elewacyjnych.

- Ustala się wymóg wykonywania ogrodzeń ażurowych, do wysokości max. 170 cm.
- f) Ustala się, że wszelkiego rodzaju reklamy i informacje powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń do wysokości nie przekraczającej 1m ponad ogrodzenie. Forma plastyczna i kolorystyka w/wym. powinna być wkomponowana w otoczenie.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- Obowiązują wszystkie ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z lokalizacji terenu objętego planem w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Przyjmuje się istniejącą, ogólną zasadę podziału terenu z następującymi korektami:
- a) przy skrzyżowaniach dróg i zmianie ich kierunku należy uwzględnić narożne ścięcia linii ogrodzeń rozgraniczających o długości boków min. 0,5 m,
- b) na zakończeniach dróg wewnętrznych należy wykonać placyki do zawracania pojazdów o parametrach określonych odrębnymi przepisami, obowiązującymi w czasie ich realizacji.
9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) przyjmuje się istniejący układ komunikacji z korektami zawartymi w p.8.
Połączenie terenu objętego planem z drogą powiatową 3624 i drogą krajową K2 istniejącą drogą gminną nr 108 i nr 93 (ul. Leśna).
Ustala się szerokość dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2 na 8 m w liniach rozgraniczających będących jednocześnie liniami ogrodzeń. Szerokość jezdni 5 m. Ustala się wyznaczenie szerokości jezdni tylko poprzez odmienną kolorystykę nawierzchni.
Ustala się lokalizację miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych:
- min. jedno miejsce parkingowe na działkach bez usług,
 - min. dwa miejsca parkingowe na działkach z usługami.
- Nie przewiduje się miejsc parkingowych w pasach drogowych.
- b) Ustala się następujący program i zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci wodociągowej obsługującej teren gminy. Przy realizacji wodociągu należy wykonać sieć zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych. Do chwili realizacji wodociągu dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody pod warunkiem, że spełniają one wymagania określone przepisami szczególnymi.
 - Odprowadzenie ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków obsługującej gminę Mińsk Mazowiecki. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni z zastosowaniem wstępnych metod oczyszczania, lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wywożenie ścieków ze zbiorników do najbliższej oczyszczalni, wg zasad umów indywidualnych lub zbiorowych.
Ustala się zakaz odprowadzania wód deszczowych z poszczególnych działek na teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną NN poprzez stację transformatorową połączoną z istniejącą linią SN przebiegającą po północno-wschodniej stronie terenu. Usytuowanie stacji transformatorowej oraz przebieg linii NN wg wskazań ZEWT. Postulowana lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym literą O.
 - Źródła ciepła docelowo w oparciu o gaz. Do chwili realizacji gazociągu zaopatrzenie w ciepło z nieuciążliwych czynników grzewczych jak energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub źródła grzewcze odnawialne.
 - Na obszarze objętym planem ustala się zasadę realizacji sieci infrastruktury wszystkich mediów (w tym sieci telekomunikacyjnej) głównie w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.
10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
Do chwili realizacji zabudowy, dróg i infrastruktury technicznej zakłada się dotychczasowe zagospodarowanie i wykorzystanie terenu.
11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń.
Przeznacza się działkę nr 105/17 jako teren pod poszerzenie drogi nr 108 na odcinku od drogi wewnętrznej KDW1 do drogi gminnej nr 93.
12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych.
Stawka procentowa określona w art.36 p. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0%.

§6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§7

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Kłosobudzki