

**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: BUDY BARCZAŃKIE, BARCZAÇA,  
ZAKOLE WIKTOROWO I STARE ZAKOLE**

**AUTOR OPRACOWANIA**

mgr inż. **WIESŁAWA KLIMEK**  
*URBANISTA* Nr upr. 597/88  
08-110 Siedlce, ul. Bat. 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 zmiany planu i forma zapisu.	3
2. USTALENIA PLANU	4
3. RYSUNEK PLANU	22
4. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU NA ŚRODOWISKO	26

## **1.CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA**

### **1.1. Zawartość opracowania.**

Opracowanie składa się z:

- części opisowej - ustaleń planu zredagowanych w formie uchwały będących przedmiotem uchwalenia,
- części graficznej - rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącego integralną część uchwały, będącego zapisem struktury funkcjonalno-przestrzennej cz.wsi Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo i Stare Zakole, z elementami infrastruktury technicznej, stanowiącego załączniki nr 1 - 4 do uchwały.

### **1.2. Zespół autorski.**

Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki cz. wsi Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo i Stare Zakole opracował zespół w składzie:

Główny projektant mgr inż. Wiesława Klimek nr upr. 397/88,

Założenia programowe mgr inż. Ksenia Wąsowska ,  
mgr Tomasz Najfeld,

Inżynieria sanitarna mgr inż. Barbara Skup,

Komunikacja inż. Pelagia Pawlik,

Elektroenergetyka mgr inż. Leszek Culek,

Opracowanie graficzne mgr Teresa Broś,

Robert Najfeld.

### **1.3. Podstawa prawna i zakres opracowania zmiany planu.**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części dot. wsi Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo i Stare Zakole, sporządzono w oparciu o następujące przeoisy:

ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),

ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami),

ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późniejszymi zmianami).

Podstawą do dokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki jest uchwała Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim nr N/I/53/99 z dnia 03 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego

planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w cz.dot. wsi Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo i Stare Zakole. 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 niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 118, poz. 2660 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 usługową, komunikację i niezbędną infrastrukturę techniczną. Zachowuje dotychczasowe użytkowanie wyłączając z zabudowy , tereny użytków zielonych i lasów.

Ustalenia zmiany planu mają<sup>a</sup> charakter normatywny, zapewniający niezbędną, kontrolę nad zagospodarowaniem przestrzennym. Respektują 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 4 załączników.

## 2. USTALENIA PLANU

### UCHWAŁA NR XXXII/277/02 RADY GMINY W MIŃSKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 lutego 2002r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - cz. wsi: Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole.**

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 111/24/94 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 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 części obszaru wsi: Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole.
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 Budy Barcząckie, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,

- 1) załącznik nr 2 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Barcząca, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) załącznik nr 3 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Zakole Wiktorowo, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) załącznik nr 4 - obejmujący ustaleniami obszar części wsi Stare Zakole , w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

1. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

## § 2

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą nr N/1/53/99 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 i 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 -10,
- 3) ochrona i kształtowanie środowiska, zawarte w Rozdziale III, § 11,
- 4) komunikacja i infrastruktura techniczna, zawarte w Rozdziale IV, § 12 -16,
- 5) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale V, § 17 - 21.

### §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) 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) terenach usług publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej, finansowane w całości lub części ze środków publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni oraz infrastruktury technicznej,
  - 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającym i,

- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 10) zaleceniu - oznacza to celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,
- 11) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
- 12) liniach rozgraniczających drogi - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod drogę,
- 13) klasie drogi - należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z przepisów szczególnych,
- 14) 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,
- 15) 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),
- 16) 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 m<sup>2</sup>, 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 właściwego zarządcy.
  4. Uzyskanie zgody zarządcy drogi wymagają ponadto; rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów lub budowa nowych, w odległości mniejszej niż określona w § 12 ust. 2 - 5.
  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 (liczbowe i literowe), uwidocznione na rysunku planu:
  - 1) granice opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 3) odległość do budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych,

146/2007

- 4) MR.MN - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - 5) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 6) U - tereny usług publicznych,
  - 7) RL - tereny lasów,
  - 8) RP - tereny rolnicze,
  - 9) RZ - tereny użytków zielonych,
  - 10) KDP - teren drogi powiatowej,
  - 11) KDG - tereny dróg gminnych,
  - 12) DG - tereny dróg wewnętrznych,
  - 13) DD - tereny dróg dojazdowych,
  - 14) 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 przebiegu linii elektroenergetycznych EN 110 kV i SN 15 kV 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 Budy Barcząckie (zał. nr 1) symbolami: 1 MR.MN - 7 MR.MN,
  - 2) cz. wsi Barcząca (zał. nr 2) symbolami 1 MR.MN - 7 MR.MN,
  - 3) cz. wsi Zakole Wiktorowo (zał. nr 3) symbolami 1 MR.MN - 5 MR.MN,
  - 4) cz. wsi Stare Zakole (zał. nr 4) symbolami 1 MR.MN-8MR.MN.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają 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.
1. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania 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 i 9,
  - 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 § 12,
  - 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. Pozostałą powierzchnię, co najmniej 50 %, należy przeznaczyć pod zieleni, 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 8,0 m. Zalecana wysokość do jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym,

- b) zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z okapem dokoła 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 oraz stropodachów. Dopuszcza się inne rozwiązania dachu wynikające ze szczególnych warunków technicznych oraz z konieczności zastosowania ścian ogniowych,
- 7) ogrodzenia od strony drogi (ulicy), powinny być dostosowane do architektury budynków, o ujednoczonej maksymalnej wysokości do 1,6 m powyżej poziomu terenu,
  - 8) zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w pasie wzdłuż dróg publicznych,
  - 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) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać 8,0 m, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie, do okapu dachu,
  - 11) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski.
2. Na terenach wymienionych 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 wymagania:
- 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 do wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki),
3. Dla terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu:
- 1) cz. wsi Barcząca (zał. nr 2) symbolami: 1MR.MN, 6MR.MN i 7MR.MN,
  - 2) cz. wsi Zakole Wiktorowo - (zał. nr 3) symbolem 2MR.MN,
  - 3) cz. wsi Stare Zakole (zał RT 4) symbolem 2MR.MN
- obowiązuje wykonanie koncepcji zagospodarowania całego terenu, która określi:
- a) podział terenu na działki bddowlane,
  - b) obsługę komunikacyjną z wyznaczeniem linii rozgraniczających dróg,
  - c) nieprzekraczalne lirie zabudowy,
  - d) układ zieleni,
  - e) uzbrojenie sanitarne, elektroenergetyczne i inne^y miarę potrzeb.
- Do czasu opracowania ww. koncepcji dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej.

## §7

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) cz. wsi Budy Barcząckie (zał. nr 1) symbolami 1 MN - 3 MN,
  - 2) cz. wsi Barcząca (zał. nr 2) symbolem MN.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1, pod zabudowę mieszkaniowąjednorodzinną Dopuszcza się:
  - 1) działalność usługową i gospodarczą nieuciążliwą z wyłączeniem lokalizacji handlu hurtowego, placów, składów, obsługi technicznej pojazdów oraz napraw pojazdów mechanicznych,
  - 2) niezbędne drogi dojazdowe obsługujące o szerokości minimum 10,0 m ,
  - 3) towarzyszącą infrastrukturę techniczną.
3. Ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1, następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) jak w § 6 ust. 4 pkt 1 - 9,
  - 2) forma architektoniczna budynków gospodarczych i pomocniczych powinna spełniać następujące wymagania:

- a) rzut budynków powinien być prostokątny o wymiarach nie większych niż 5,0 m x 12,0 m,
  - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynków nie powinna przekraczać 6,0 m,
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych, o innych formach wynikających z wymagań technologicznych, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- 1) minimalna szerokość projektowanych działek pod zabudowę mieszkaniową:
    - a) jednorodziną wolnostojącą - 18 m,
    - b) jednorodziną bliźniaczą - 14 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą - 0,08 ha , jednorodziną bliźniaczą - 0,05 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 oraz przepisów szczególnych.
5. Na terenach zabudowy 'mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu części wsi Budy Barcząckie (zał. nr 1), symbolepa" 3MN, obowiązuje wykonanie koncepcji zagospodarowania całego terenu, która określi:
- 1) podział terenu na działki budowlane,
  - 2) obsługę komunikacyjną z wyznaczeniem linii rozgraniczających dróg,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 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 bezpośredniej dostępności do drogi publicznej.

## § 8

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu cz. wsi Budy Barcząckie (zał. nr 1) i cz. wsi Zakole Wiktorowo (zał. nr 3) symbolem U.

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,
4. Plan wprowadza obowiązek wykonania przed zmianą sposobu użytkowania badań geotechnicznych terenu położonego we wsi Zakole Wiktorowo.

#### §9

1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony 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.

#### §10

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu wsi Stare Zakole (zał. nr 4) symbolem RP.
2. Plan zachowuje tereny użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu cz. wsi Barcząca (zał. nr 2) i cz. wsi Zakole Wiktorowo (zał. nr 3) symbolem RZ.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 i 2, przeznaczają się na uprawy polowe, łąki i pastwiska. Obowiązuje zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy, w tym związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
4. Dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej, jeśli są one niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i zagospodarowania obszaru wsi, w oparciu o przepisy szczególne.

### Rozdział III **Ochrona i kształtowanie środowiska**

#### **§ 1 1**

1. 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 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 wyposażania obszarów zabudowy w system wodno - kanalizacyjny z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
  - 4) realizacja obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej powodującej zanieczyszczenie powietrza uwarunkowana jest zgodą właściwych organów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 5) nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej,
  - 6) nakaz zachowania zadrzewień przywodnych,
  - 7) zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków bezpośredniego zagrożenia lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg,
  - 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
  - 9) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych.

### Rozdział IV **Komunikacja i infrastruktura techniczna**

#### **§ 1 2**

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:



- 1) KDP 36248 droga powiatowa Mińsk Mazowiecki - Mrozy klasy Z, po istniejącej trasie, jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
  - 2) KDG 008, KDG 012, KDG 014, KDG 033 - drogi gminne klasy L,
  - 3) KDG 011 - droga gminna klasy D,
  - 4) DG 6, DG 21, DG 8 - drogi wewnętrzne klasy D,
  - 5) DD 2, DD 3, DD 4, DD 5, DD 6, DD 11, DD 12, DD 13, DD 14 - drogi dojazdowe klasy D.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące warunki modernizacji:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
  - 2) szerokość jezdni - 6,0 - 7,0 m,
  - 3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 15.0 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) szerokość jezdni - 6,0 m,
  - 3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 10.0 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 - 12,0 m - 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 - 10,0 m,
  - 2) szerokość jezdni - 5,5 m,
  - 3) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni - 8,0 m.
6. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalne zwężenie lub poszerzenie linii rozgraniczających, ustalonych w ust. 1 punktach 2 - 5, w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu.

7. Rozwiązania wewnątrz przyjętych linii rozgraniczających dróg Godnie, 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.

### **§ 13**

1. Plan utrzymuje istniejące przeznaczenie terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu nr 2 i 4 symbolem KK.
2. Ustala się minimalną odległość obiektów budowlanych od granicy terenów, o których mowa w ust. 1 - 30 m.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, należy określać z zastosowaniem przepisów szczególnych,

### **§ 14**

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów objętych planem w zakresie infrastruktury sanitarnej:
  - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych będzie budowana wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,
  - 2) ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą 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 ich odprowadzeniem z terenów utwardzonych oczyszczenie poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń,
  - 4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak: olej opałowy, energia elektryczną 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 opróżnianych 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.

## § 15

Plan ustala następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji,
- 2) zakłada się rozbudowę systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb, z dopuszczeniem różnych operatorów,
- 3) zaleca się stosowanie przewodów podziemnych z uwagi na ochronę krajobrazu.

## § 16

1. Plan ustala zachowanie istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu wsi Budy Barcząckie (zał. nr 1) symbolem EN,
2. Wyznacza się od linii, o której mowa w ust. 1, granice minimalnych odległości ochronnych o szerokości 19,0 m od osi linii (14,5 m od skrajnych przewodów linii) w dwie strony. W tych terenach obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) zakaz wszelkiej zabudowy,
  - 2) każda działalność związana z trwałym zainwestowaniem wymaga zgody właściwego zarządcy linii,
  - 3) orientacyjne oznaczenie na rysunku planu przebiegu linii 110 kV wymaga w przypadku zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, każdorazowego uściślenia granicy odległości ochronnych od tej linii.
3. 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.
4. Plan ustala następujące zasady budowy i modernizacji systemu elektroenergetycznego:
  - 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 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 i dostosowanie 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 § 17**

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.

#### **§ 18**

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.).

#### **§ 19**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

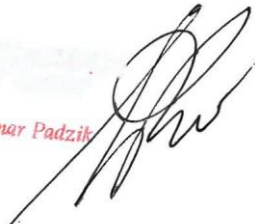
#### **§20**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§21

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Waldemar Padzik