

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów
wsi Stan' Niedziałka i Niedziałka Druga w Gminie Mińsk
Mazowiecki

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki. 2004r.

Uchwała nr XX/405/04

Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga 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 I a , co następuje:

§ 1

Zakres obowiązywania planu.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga w Gminie Mińsk Mazowiecki.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu określoną na rysunku piana 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) granice poszczególnych obrębów wsi
 - 3) linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym sposobie zagospodarowania
 - 4) granica strefy ochrony zabytku archeologicznego
 - 5) granica strefy „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
 - 6) granica strefy „K”- ochrony krajobrazu
 - 7) granica strefy „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
 - 8) granica terenów zmeliorowanych
 - 9) symbole terenów funkcjonalnych
4. Na rysunku planu wyznacza się tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednio symbolami złożonymi z oznaczeń literowych przeznaczenia:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami złożonymi z pojedynczego oznaczenia literowego obowiązują ustalenia ogólne planu związane z tym oznaczeniem
 - 2) dla terenów oznaczonych dwoma oznaczeniami literowymi oddzielnymi przecinkiem, należy stosować ustalenia ogólne planu popisane do części symbolu wybranej w zależności od potrzeb.

3) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenów poprzedzonymi dodatkowo liczbą arabską należy stosować ustalenia ogólne planu związane z wybranym oznaczeniem literowym oraz ustalenia szczegółowe w zależności od położenia terenu w poszczególnych obrębach wsi. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 2 Ustalenia ogólne planu

Ustala się ogólne przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ogólne warunki i zasady zagospodarowania tych terenów:

- 1) Tereny oznaczone symbolem „R” to tereny rolne przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne (w tym tereny upraw polowych i plantacji, tereny pod obiektami związanymi z gospodarstwem rolnym), drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, ujęć wody dla potrzeb rolnictwa, oczek wodnych i torfowisk, zadrzewień śródpolnych, obszary zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa. Dopuszcza się na tych terenach:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy rolniczej; związanej z gospodarstwem rolnym, w tym siedlisk rolniczych w pasie terenu dostępnego z dróg ogólnodostępnych oznaczonych symbolami przeznaczenia KP, KG i KD o szerokości 100m,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy rolniczej, związanej z gospodarstwem rolnym, przy istniejących siedliskach rolniczych,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 2) Tereny oznaczone symbolem „RZ” to tereny trwałych użytków zielonych przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień, spełniające rolę lokalnych i ponad lokalnych korytarzy ekologicznych, szczególnie w przypadku, gdy towarzyszą ciekom wodnym lub lasom. Dopuszcza się na terenach trwałych użytków zielonych lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny oznaczone symbolem „RL” to tereny leśne - przeznaczone do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej uwzględniającej funkcje ekologiczne lasów z dopuszczeniem lokalizacji obiektów służących gospodarce leśnej. Tereny istniejących lasów wraz z drogami dojazdowymi i dojściami pieszymi, melioracjami oraz obiektami i urządzeniami związanymi z gospodarką leśną. Dopuszcza się na tych terenach lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych terenowych obiektów obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych i miejsc postoju i odpoczynku turystów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 4) Tereny oznaczone symbolem „RRL” to tereny zalesień - przeznaczone docelowo do użytkowania leśnego jak tereny oznaczone symbolem „RL”, a tymczasowo, tj. do czasu faktycznego zalesienia do użytkowania rolniczego, jednak z zakazem zabudowy. Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych w sposób nie kolidujący z nasadzeniami leśnymi.

- 5) Tereny oznaczone symbolem "W" to tereny wód otwartych (rzeki i stawy wraz z ich biologiczną obudową) przeznaczone do użytkowania istniejących wód oraz projektowanych sztucznych zbiorników wodnych zgodnie z zasadami gospodarki wodnej.
- 6) Tereny oznaczone symbolem „MRj” to tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych przeznaczone 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 dojść 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 warunek, 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.
- 7) Tereny oznaczone symbolem „MNu” to tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością modernizacji i adaptacji oraz realizacji nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

- b) usługowej w postaci 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 warunek, 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, dobudowy do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub osobnego obiektu przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego jednorodzinne, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych. Dopuszcza się tu lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej poszczególnego obiektu nie przekraczającej - 200m²
- 8) Tereny oznaczone symbolem „KA” to tereny, na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych. Zasady zagospodarowania oraz dokładny przebieg linii rozgraniczających tego terenu podlegają ustaleniu w oparciu o przepisy szczególne i nie są ustaleniami planu.
- 9) Tereny oznaczone symbolami „KP”, „KG” i „KD” to tereny komunikacji przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg publicznych i wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg, przy zachowaniu następujących kategorii technicznych:
- a) tereny oznaczone symbolem „KP” to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla dróg powiatowych,
 - b) tereny oznaczone symbolem „KG” to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla dróg gminnych stanowiących połączenia lokalne poszczególnych miejscowości,
 - c) tereny oznaczone symbolem „KD” to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla ogólnodostępnych dróg dojazdowych, wewnętrznych i dojazdów w postaci dróg stanowiących połączenia lokalne w obrębie poszczególnych miejscowości,
- 10) Tereny oznaczone symbolem „U” to tereny usług przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i izolacyjną oraz infrastrukturą techniczną
- 11) Tereny oznaczone symbolem „OS” to tereny obiektów kościelnych i sakralnych przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów, ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych
- 12) Tereny oznaczone symbolem „UO” to tereny usług oświaty przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów, ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych
- 13) Tereny oznaczone symbolem „UT” to tereny usług obsługi turystyki i rekreacji przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów, ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych

- 14) Tereny specjalne oznaczone symbolem „IS” to tereny przeznaczone do użytkowania i modernizacji istniejących oraz budowy nowych obiektów i urządzeń specjalnych wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami oraz innymi obiektami związanymi z obsługą przy zachowaniu zasady ograniczania uciążliwości do granic terenu.
- 15) Tereny zieleni komponowanej oznaczone symbolem „ZP” - parki i zieleńce przeznaczone do użytkowania istniejących zespołów zieleni komponowanej, z przewagą zieleni wysokiej oraz zagospodarowania na cele zieleni komponowanej wraz z niezbędnymi dojazdami pieszymi i dojazdami oraz obiektami małej architektury ogrodowej.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania obiektów uciążliwych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu w granicach obszarów objętych planem, a położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości:

- 1) W celu ograniczenia wpływu obiektów i urządzeń uciążliwych, a nie posiadających ustanowionych stref ograniczonego użytkowania ustala się zasadę zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania tych obiektów i urządzeń, w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na środowisko z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z modernizacją istniejących obiektów na stały pobyt ludzi oraz budową nowych obiektów. Ustala się zasadę zastosowania środków ochrony czynnej oraz stosowania takich rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki oraz rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury, które ograniczają uciążliwość.
- 2) O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obrębów wsi nie stanowią inaczej ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg oraz od skrajnego toru kolejowego zgodną z przepisami szczególnymi
- 3) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:
 - a) dla obiektów elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie pasa terenu o szerokości 36m (tj. po 18,0m od osi) wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, jako wolnego od zabudowy, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem lub w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym,
 - b) dla sieci i urządzeń gazownictwa nakazuje się zachowanie pasa terenu o szerokości po 20,0m (w zależności od obiektów terenowych i intensywności zabudowy szerokość ta może być większa) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz wokół obiektów stacji redukcyjnej gazu (w obrębie działki tej stacji), jako wolnego od zabudowy, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem lub w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania i warunków podziału nieruchomości w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w poszczególnych obrębach:

- 1) W terenach oznaczonych symbolem MRj i MNu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, 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 wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego \ j

- odpowiednio: 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 14m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Ustala się, o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, 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) W terenach oznaczonych symbolem ZR ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej - 1500m². Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy, miejsca postojowe i dojścia piesze w wysokości 30%.
 - 3) Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MRj może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz inne budynki związane z funkcją terenu.
 - 4) Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: MNu i ZR może być zrealizowany tylko jeden budynek: mieszkalny, usługowy, mieszkalno - usługowy i rekreacyjny oraz jeden budynek gospodarczy, gospodarczo - usługowy, garażowy i gospodarczo - garażowy.
 - 5) 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.
 - 6) 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.
 - 7) W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu dopuszcza się odstępstwa od ustaleń planu związanych z wielkością działek, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych.
 - 8) 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
 - c) wydzielenia terenów ogólnodostępnej komunikacji ustalonej niniejszym planem niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji planowanych na poszczególnych działkach i w ich sąsiedztwie.
 - 9) W terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu UT, OS, UO, w których dopuszcza się działalność inwestycyjną związaną z realizacją i użytkowaniem obiektów budowlanych obszar i granice działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania terenu, przy zachowaniu zasady, by wydzielone działki posiadały dostęp do terenów komunikacji ogólnodostępnej publicznej lub wewnętrznej oraz spełniały wymagania przepisów szczególnych i funkcji terenu.
 - 10) Podział terenów funkcjonalnych, 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 w terenach oznaczonych symbolem MNu, MRj oraz dojazdów usług, dojazdów stanowiących ciągi pieszo-jezdne, o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
 - b) 10,0m dla dróg gminnych klasy technicznej drogi dojazdowej na terenie zabudowanym oraz 15,0m dla tych dróg poza terenem zabudowanym,
 - c) 20,0m dla drogi wojewódzkiej klasy technicznej drogi zbiorczej
 - d) 15,0m dla dróg powiatowych klasy technicznej drogi lokalnej poza terenem zabudowanym oraz 12,0m dla tych dróg w terenie zabudowanymi
 - e) 20,0m dla dróg powiatowych klasy technicznej drogi zbiorczej w terenie zabudowanym.
- 11) 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.
- 12) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających:
- a) o długości boków minimum 10,0m przy skrzyżowaniu drogi klasy technicznej drogi zbiorczej z drogami klasy technicznej drogi lokalnej i dojazdowej.
 - b) przy skrzyżowaniu drogi klasy drogi lokalnej lub dojazdowej z drogą klasy drogi lokalnej lub dojazdowej o długości boków minimum - 5,0m
 - c) w terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się narożne ścięcia o długości boku minimum 5m dla dróg wszystkich klas.
 - d) dopuszcza się odstępstwa od powyższych wielkości jeśli ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów stanowią inaczej lub zmiana wynika z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody lub dóbr kultury
- 13) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg.
- 14) Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia dotyczące szerokości dróg oraz ich ewentualnych poszerzeń oraz modernizacji.
- 15) O ile ustalenia w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej ustala się zachowanie linii regulacyjnych dróg publicznych zgodnie ze stanem istniejącym.

Ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości.

- 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) Ustala się zachowanie istniejących ogólnodostępnych dróg w ich dotychczasowym przebiegu z możliwością modernizacji i korekty geometrii drogi w miejscach niebezpiecznych oraz w rejonach skrzyżowań a także docelowego poszerzenia do

wielkości minimalnej pasa drogowego ustalonej w przepisach szczególnych. Dopuszcza się realizację wewnętrznych dojazdów i dojeżdżających pieszych do pojedynczych działek w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi.

- 3) Ustala się zasadę, iż miejsca parkingowe towarzyszące usługom (w terenach oznaczonych symbolem UT, OS, UO, MNu) winny znajdować się w obrębie działek tych usług, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 3 miejsc parkingowych na 100m² powierzchni użytkowej usług. W terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy rekreacyjnej i siedliskowej (oznaczonych symbolem MNu, MRj) ustala się wskaźnik minimum jednego stałego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno gospodarstwo domowe w obrębie każdej działki. W przypadku lokalizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MRj ustala się dla tych usług obowiązek lokalizowania niezbędnych miejsc parkingowych w obrębie działek, przy zachowaniu wskaźnika miejsc parkingowych jak dla terenów usług. Szczegółowa lokalizacja miejsc parkingowych - z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki oraz przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu.
- 4) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdowych, gospodarczych oraz ciągów pieszo-jezdnymi w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz działalność gospodarczą w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych jakim winny odpowiadać dojeżdżające i dojazdy wewnętrzne, w tym dojazdy awaryjne i przeciwpożarowe. W szczególności, ustala się, iż przy realizacji tych dróg należy zachować następujące zasady:
 - a) dojazd z tych dróg do drogi wojewódzkiej oraz krajowej - winien odbywać się za pośrednictwem dróg gminnych lub powiatowych.
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych dwukierunkowych o minimalnej szerokości 2,5m wzdłuż dróg gminnych oraz w pasie drogowym dróg powiatowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
 - c) dojazdy do zabudowy siedlisk rolniczych, jak również obiektów związanych z gospodarstwem rolnym położonych poza obszarami zabudowy oznaczonej symbolem MRj, winny być realizowane w postaci wewnętrznego dojazdu gospodarczego w obrębie gruntów gospodarstwa rolnego.
- 5) Ustala się ogólne zasady realizacji oraz minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę musi odbywać się docelowo w oparciu o istniejące i projektowane 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 przewidzianych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oczyszczalni ścieków obsługujących obszar gminy i miasta; do czasu realizacji w/w urządzeń 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 i ewentualnych wód technologicznych (w terenach usług oraz MNu) ustala się wymóg realizacji sieci kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu zasady oczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów i wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków deszczowych z poszczególnych działek 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 obiektu - 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 krajową, 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 poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykracania 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
- f) indywidualne źródła ciepła powinny docelowo funkcjonować w oparciu o gaz, energię elektryczną lub olej opałowy jako źródło ciepła, 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 obszarach objętych planem:
 - w pasach drogowych terenów komunikacji kołowej na terenach zabudowanych przy zachowaniu przepisów szczególnych, w pasach przydrogowych 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.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości.
 - 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 zasadę zaopatrzenia nowej zabudowy w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze, zwłaszcza gaz (z chwilą realizacji programu gazyfikacji gminy) lub energię elektryczną albo olej opałowy. Jedynie w przypadku braku możliwości technicznych realizacji zaopatrzenia w ciepło w oparciu o w/w czynniki dopuszcza się paliwa stałe jako źródła ciepła.
 - 3) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rowów i gruntu.
 - 4) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń.
 - 5) Ustala się wymóg pozostawienia wzdłuż rzek terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych lub lasów olszowych lub łęgowych z zakazem zabudowy oraz w sposób umożliwiający realizację obiektów małej retencji wodnej i polderów zalewowych (do wykorzystania w okresach wezbrań wód).
 - 6) Zaleca się opracowanie ekspertyzy geotechnicznej określającej szczegółowe warunki posadowiania i podpiwniczenia budynków oraz warunki ochrony terenu przed degradacją związaną z naruszeniem stosunków wodnych, przy lokalizacji zabudowy w obrębie stoków dolin rzecznych oraz w odległości mniejszej niż 100,0m od linii brzegowej naturalnych cieków wodnych.
 - 7) 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. Na terenach rolnych niezabudowanych ustala się wymóg zachowania istniejących (na dzień uchwalenia niniejszego planu) rowów i urządzeń melioracyjnych pełniących funkcję odbiorników wód opadowych, z możliwością ich bieżącej konserwacji i modernizacji zależnie od potrzeb.
 - 8) Na terenach położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe, w szczególności przekraczających wysokość 12,0m ponad poziom terenu, (przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu) chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony

- środowiska przyrodniczego i kulturowego lub względami kompozycji przestrzennej,
- c) wprowadza się zakaz osuszania torfowisk, mokradł i oczek wodnych na gruntach ornych, leśnych i nieużytkach.
 - d) 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.
 - e) dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk na cele agroturystyczne oraz przejmowanie gospodarstw rolnych na cele indywidualnej rekreacji, pod warunkiem nieprzekraczania naturalnej odporności środowiska przyrodniczego na antropopresję. Zakazuje się realizacji w poszczególnych siedliskach więcej niż 5 miejsc noclegowych o charakterze turystycznym,
 - f) dopuszcza się adaptację istniejących dróg dojazdowych gospodarczych, polnych oraz ciągów pieszo-jezdnych na potrzeby realizacji szlaków turystycznych pieszych i rowerowych przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - g) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz siedliskowej rolniczej, rekreacyjnej i letniskowej, ustala się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu oraz historycznie ukształtowanych układów przestrzennych zabudowy wsi oraz form zabudowy
 - h) budynki mieszkalne powinny być lokalizowane szczytem lub frontem równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej,
 - i) wprowadza się nakaz stosowania stromych dachów o spadkach 28-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną o kolorach dostosowanych do kolorów przeważających w zabudowie tradycyjnej poszczególnych wsi (terakota, ciemna zieleń, antracyt),
 - j) elewacje budynków powinny być tynkowane, malowane na kolory pastelowe zharmonizowane z kolorystyką dachu lub wykonane z elementami wystroju z cegły klinkierowej albo licowej
 - k) ustala się, iż całkowita wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz siedliskowej rolniczej, rekreacyjnej i letniskowej nie może przekroczyć wysokości 9,0m ponad poziom terenu.
- 9) Dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszym planem, a położonych poza obszarem chronionego krajobrazu, 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 wysokości rzędnej kalenicy 9,0m ponad poziom terenu, należy stosować dla tych budynków dachy strome o spadkach 28- 45°
 - 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,

- 10) Ustala się wymóg ochrony obiektów stanowiących pomniki przyrody przed zniszczeniem oraz wymóg prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych dotyczących tych obiektów oraz w promieniu 15,0m od nich pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody
 - 11) Ogrodzenie poszczególnych działek winny być ażurowe, o wysokości nie przekraczającej 1,5m ponad poziom terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
 - 12) 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.
 - 13) Obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy szczególne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.
6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska kulturowego w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości
- 1) Na terenach położonych w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu i zaopatrzonych w nr wg ewidencji AZP, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych itp. oraz poboru surowców mineralnych) oraz zmian w użytkowaniu gruntów (m.in. z rolnych na leśne).
 - 2) Wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych, związane z uzgodnieniami inwestycyjnymi muszą być prowadzone pod nadzorem archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady zwartych obiektów archeologicznych prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych. Prace te powinny być finansowane zgodnie z przepisami szczególnymi. W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Wojewódzki Konserwator Zabytków może zastrzec sobie prawo do nakazania wyprzedzających archeologicznych badań wykopaliskowych lub do odstąpienia od warunku nadzoru archeologicznego.
7. Ustala się jako tereny przeznaczone na cele publiczne tereny dróg publicznych oraz dopuszcza się całym obszarze objętym planem lokalizację zadań służących realizacji celów publicznych pod warunkiem że ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych będzie zgodna z szczegółowymi ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 3

Ustalenia szczegółowe

1. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego planem, a położonych w obrębie wsi **STARA NIEDZIAŁKA**
 - 1) Ustalenia dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną ze względu na ich wartość przyrodniczą lub kulturową:
 - a) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są obszary leżące w strefie ochrony zabytków archeologicznych (związanych ze śladami osadnictwa z

VI-V tys. p.n.e. - nr ewid. AZP.57-72/2 oraz ze śladami starożytnego zespołu osadniczego i z XII-XV w. - nr ewid. 58-72/5)

- b) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków tj.; dom drewniany nr 102, oficyna dworska murowana, dawna stajnia cugowa
- c) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są obiekty i tereny znajdujące się w rejestrze zabytków, tj.: zespół dworsko-parkowy, a w obrębie zespołu do rejestru zabytków wpisane są; dwór (nr rej. 332/83) oraz park dworski (nr rej. zabytków 332/83). Zespół dworsko-parkowy znajduje się w strefie pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, zaś tereny przyległe, a położone w obrębie strefy ekspozycji, znajdują się w obrębie strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych oraz ochrony krajobrazu.

Wszelkie działania inwestycyjne w tym prace i roboty w w/w obiektach, ich otoczeniu i w strefie pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefie ekspozycji i w strefach ochrony zabytków archeologicznych, wymagają opinii WKZ

- 2) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IMRj** - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 3) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 MNu** - terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz szeregowej z usługami
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 4) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3 UO** - terenów usług. Istniejący obiekt usług oświaty wraz z towarzyszącymi obiektami sportowo- rekreacyjnym.
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
 - c) dopuszcza się adaptację istniejących oraz realizację nowych obiektów socjalnych, sportowych i mieszkalnych dla potrzeb usług oświaty oraz usług społecznych i turystyki.
- 5) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4 IS** - terenów obiektów i urządzeń specjalnych.
 - a) maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy-

- 70%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni izolacyjnej.
- b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 6) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 MRj - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych położony częściowo w strefie ochrony krajobrazu oraz ochrony zachowanych elementów zabytkowych zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce.
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych j
- b) dla części terenu położonej w strefie ochrony krajobrazu (ekspozycji) i zachowanych elementów zabytkowych zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce ustala się zasadę zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w szczególności zachowania istniejącej sieci dróg, zespołów zieleni wysokiej i drzewostanu oraz osi widokowych, podziałów parcelacyjnych. Ustala się w tej strefie zakaz wytyczania nowych dróg i dojazdów oraz zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością
- c) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 7) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6 MRj - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
- b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 8) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7 MNu - terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
- b) dla części terenu położonej w strefie ochrony krajobrazu (ekspozycji) zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce ustala się zasadę zachowania istniejącego drzewostanu, nie wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością zachowania istniejącej sieci dróg, oraz osi widokowych.
- c) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.

- 9) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8 OS** - terenów obiektów kościelnych i sakralnych.
- nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
 - maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 50 %, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem
 - dopuszcza się realizację obiektów socjalnych, zamieszkania zbiorowego i usług społecznych.
- 10) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9 UT,ZP** - terenów usług turystyki i zieleni parkowej położone w strefie ochrony pełnej historycznej struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce, w obrębie której znajdują się obiekty wpisane do rejestru oraz ewidencji zabytków (patrz § 2 **pkt. 1.1**) - wszelkie działania inwestycyjne (w tym również na etapie przygotowania inwestycji) winny być uzgadniane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody
- istniejące obiekty historyczne - do zachowania z możliwością ich modernizacji i rozbudowy.
 - zakaz wytyczania dróg, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi i parkingów.
 - nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w szczególności szpalerów drzew i zespołów zieleni (istniejący drzewostan do zachowania i pielęgnacji), osi widokowych i kompozycyjnych oraz podziałów parcelacyjnych.
 - maksymalny procent terenu pod zabudowę oraz utwardzone dojścia - 20 %, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci komponowanej zieleni towarzyszącej - parkowej.
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury parkowej oraz uzupełnienie historycznej zabudowy, przy zachowaniu jej gabarytów i charakteru oraz pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 11) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10 MRj** - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.
- nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - dla części terenu położonej w strefie ochrony krajobrazu (ekspozycji) zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce ustala się zasadę zachowania istniejącego drzewostanu, nie wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością, zachowania istniejącej sieci dróg, oraz osi widokowych
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania

terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.

- 12) Wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **11 KA** jako tereny na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych.
- 13) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12 KP** - terenów komunikacji kołowej.
- droga klasy technicznej L.
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających - 14,0 - 15,0 m.
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
 - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 14) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13 KP** - terenów komunikacji kołowej.
- droga klasy technicznej L
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających - 14,0
 - szerokość jezdni - 6,0 m.
 - część drogi znajduje się w strefie ochrony krajobrazu (ekspozycji) zespołu dworsko-parkowego w Starej Niedziałce. W strefie tej obowiązuje zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń zielenią wysoką nakaz ochrony osi widokowych, w tym zakaz umieszczania reklam.
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
 - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 15) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14 KG** - terenów komunikacji kołowej.
- droga klasy technicznej D
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0
 - szerokość jezdni - 6,0 m.
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 16) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15 KD** - terenów komunikacji kołowej.
- ogólnodostępna droga wewnętrzna
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m
 - szerokość jezdni - 6,0 m.
 - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
 - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 17) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16 KD** - terenów komunikacji kołowej.
- ogólnodostępna droga wewnętrzna
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

- c) szerokość jezdni - 6,0 m
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

18) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17 KD - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m
- c) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

19) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 18KD - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m
- c) szerokość jezdni - 5,0 m
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

20) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 19 KD - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

21) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 20 KD - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

22) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 21 KD - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

23) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **22 KD** - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 8,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

24) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **23 KD** - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

25) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **24 KD** - terenów komunikacji kołowej.

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m.
- c) szerokość jezdni - 6,0 m.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego planem, a położonych w obrębie wsi **NIEDZIAŁKA DRUGA**

- 1) Ustalenia dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną ze względu na ich wartość przyrodniczą lub kulturową:
 - a) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są: domy drewniane nr 20 i 29 wpisane do ewidencji zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace i roboty w/w obiektach, wymagają opinii WKZ.
- 2) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MNu** - terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 3) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 MRj** - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej

intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 4) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3 MRj** - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 5) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4 MRj** - terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych.
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
 - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 6) Wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **5KA** jako tereny na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych.
- 7) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6 KD** - terenów komunikacji kołowej.
- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.
 - c) szerokość jezdni - 6,0 m.
 - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

- 8) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7 KP** - terenów komunikacji kołowej.
- a) droga klasy technicznej L
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 12,0m
 - c) szerokość jezdni - 6,0 m.
 - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 9) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8 KD** - terenów komunikacji kołowej.
- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.
 - c) szerokość jezdni - 6,0 m.
 - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 10) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9 KD** - terenów komunikacji kołowej.
- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.
 - c) szerokość jezdni - 6,0 m.
 - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

§4

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

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 tracą moc zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki zatwierdzone uchwałą nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999r.
5. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu od różnicy wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu, w następujących wartościach:

- 1) 0% - dla działek niezabudowanych na terenach oznaczonych w planie symbolami przeznaczenia terenu z następującymi oznaczeniami literowymi funkcji: MRj, MNu
 - 2) 0% - dla terenów pozostałych.
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