

UCHWAŁA NR LIX.0007.479.2023
RADY GMINY W SIENNICY

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 116 w miejscowości Siennica, gmina Siennica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII.0007.393.2022 Rady Gminy w Siennicy z dnia 15 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 116 w miejscowości Siennica, gmina Siennica - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. – Rada Gminy w Siennicy uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 116 w miejscowości Siennica, gmina Siennica, zwaną dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały – będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek niniejszego planu wykonany w skali 1:1000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, podjazdy dla wózków z wysunięciem przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m;
- 9) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa "E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
- 6) strefa ochrony archeologicznej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 2) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,

- b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) przy realizacji przeznaczenia usługowego, zagospodarowanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych ruchowo.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych do ziemi;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami;
- 6) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) strefę "E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmującą widok na zespół klasztorny i zespół szkoły w Siennicy, z drogi Siennica - Kołbiel w kierunku północno-wschodnim, z zakazem realizacji budynków wyższych niż 9 m;
- 2) wprowadza się strefę obserwacji archeologicznej od stanowiska AZP 60-72/16/76, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

2. Możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w pkt 2) wyłącznie w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej nr 221136W, poza obszarem objętym planem.

2. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każdy obiekt.

3. Dla zabudowy wymienionej w pkt. 2 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez spływ powierzchniowy (rowy przydrożne, rowy melioracyjne, cieki wodne) oraz infiltracje do gruntu.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: możliwość zasilania poprzez indywidualne przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia, poza obszarem objętym planem;
- 2) brak konieczności zmiany niniejszego planu w wypadku realizacji dodatkowej stacji transformatorowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa wolnostojąca bądź wbudowana w budynek mieszkalny, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,5 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, z wyłączeniem budowli nieprzekraczająca 11 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 9,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 6 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, dachy płaskie,

- d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m².

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 20. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 10 %.

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

Przewodniczący Rady Gminy

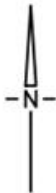
Zenon Jurkowski

«»Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LIX.0007.479.2023
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 22 czerwca 2023 r.







ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCA TEREN DZIAŁKI NR 116 W MIEJSCOWOŚCI SIENNICA, GMINA SIENNICA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  STREFA 'E' OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SIENNICA
UCHWAŁA NR XXXIII.0007.266.2014 RADY GMINY
SIENNICA Z DNIA 26.06.2014 r.



 granica obszaru objętego planem

-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKOPŁYTOWEJ
-  TERENY WILKOŁÓW
-  TERENY SPORTU I REKREACJI ORAZ UKŁADÓW WZIELEN
-  TERENY LĄKOWY I ZAKRZEWIEN
-  TERENY ZALĘKOWE
-  TERENY ROLNE (W KLASIE II)
-  TERENY LĄK PASTWISK
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I CIĘKÓW
-  ŚCIEŻKI PODKATOWE WRAZ Z NUMERACJĄ
-  DROGI ORNIE WRAZ Z NUMERACJĄ
-  TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ, WNIOSKI O KOCY PRZEKRACZAJĄCE TERENY, POTRĄBY, LINIA
-  LUBOJA WÓD WYKORZYSTYWANE
-  STREFA "A" - STREFA SOBISZU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  STREFA "E" - OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO
-  STANÓWISKA ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA "OW" - OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNYCH



UKŁAD WSPÓLZĘDNYCH PL-2000 strefa 7

LICENCJA MAPY NR G.6642.4466.2022_1412_CLI
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MINSKIEGO

TEREN sp. z o.o.
PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD



Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Jurkowski

«»Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr LIX.0007.479.2023
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 22 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Siennicy z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 116 w miejscowości Siennica, gmina Siennica

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy w Siennicy nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Jurkowski

«»Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr LIX.0007.479.2023
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 22 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Gminy w Siennicy**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658 i 803) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 116 w miejscowości Siennica, gmina Siennica - Rada Gminy w Siennicy postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Jurkowski

«»Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr LIX.0007.479.2023
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 22 czerwca 2023 r.

załącznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Jurkowski