

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W SIENNICY**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 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 LIV.0007.443.2023 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 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 485 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 1:500.

§ 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 1:500 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) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 5.** 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych.

**§ 6.** Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: U - usługi.

## **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) dla części budynku znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy - rozbudowa może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi,
  - c) 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) 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) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych do ziemi;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami;
- 5) 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: strefę "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych - układu urbanistycznego miejscowości, XVI - XIX w., wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w której:

- 1) zachowuje się istniejące podziały parcelacyjne;
- 2) dla nowych bądź rozbudowywanych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego - poprzez układ kalenicy, geometrię dachu, pokrycie dachowe, proporcje otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakazuje się stosowania dachów płaskich;
- 4) zakazuje się stosowania płytek glazury, terakoty, sidingu i blachy trapezowej na elewacjach budynków.

**§ 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 - 15 m,

- b) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>,
- 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 poza obszarem objętym planem, poprzez zachowanie obecnego wjazdu.

2. Przy realizacji nowej inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) dla zabudowy usługowej - minimum 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu oraz minimum 1 stanowisko na lokal mieszkalny; 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 do kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez spływ powierzchniowy oraz infiltracje do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 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.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

**§ 18.** 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.

**§ 19.** 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**

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczenie sytuowania w budynku usługowym 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość budynków 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°,
  - 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 250 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem parametrów wskazanych w pkt 3) i 4).

#### **Rozdział 5 Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

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

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy w Siennicy z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, plan nie odnosi się do gospodarowania wodami i terenami leśnymi - gdyż tereny takie nie występują w obszarze planu.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Wskazano strefę "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych. Z uwagi na niewystępowanie w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego nie zawiera szczegółowych ustaleń odnoszących się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione w § 7.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów zyskają one na wartości, ustalono w projekcie planu w § 21 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu w możliwy sposób szanują prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożony przez właścicieli.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu nie wskazuje przestrzeni publicznych.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego,
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 22 maja 2023 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siennicy zaopiniowała projekt zmiany planu, który następnie został skierowany do opinii i uzgodnień zewnętrznych. Obecnie trwa procedura wyłożenia do publicznego wglądu, podczas której zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Wyznaczono termin na składanie uwag do projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 12 ustala zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej.

#### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium.

#### **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Projekt planu zachowuje przeznaczenie pod zabudowę usługową. Projekt planu realizuje wniosek właściciela nieruchomości dotyczący zmiany parametrów dotyczących zagospodarowania nieruchomości.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr LIV.0007.443.2023 z dnia 26 stycznia 2023 r.), zbieżne jest z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętą przez Radę Gminy w Siennicy Uchwałą Nr III.0007.21.2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5 niniejszego uzasadnienia.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu miejscowego nie powoduje skutków finansowych dla gminy.