



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 października 2021 r.

Poz. 8824

UCHWAŁA NR XXXVII.0007.311.2021 RADY GMINY W SIENNICY

z dnia 7 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren działki nr 349/2 w miejscowości Nowa Pogorzel, 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 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII.0007.239.2020 Rady Gminy w Siennicy z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren działki nr 349/2 w miejscowości Nowa Pogorzel, 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. – Rady 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 obejmującej teren działki nr 349/2 w miejscowości Nowa Pogorzel, 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 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 dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) zabudowie istniejącej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące na dzień uchwalenia planu;
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) 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;
- 10) obiektach budowlanych funkcjonujących sezonowo, związanych głównie z obsługą rekreacji i wypoczynku - należy przez to rozumieć w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze i inne, o powierzchni każdego z nich nie większej niż 30 m², wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 4 m i lokalizowanie na nie dłużej niż 6 miesięcy;
- 11) 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 ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 6. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami określającymi w planie podstawowe formy ich przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) ZP - tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
- 3) ZL - teren lasu.

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 nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w obrębie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia zgodnie z uchwałą Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r.;
- 2) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych do ziemi;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolem MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 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) ochronę zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków nr A-153/650 z dnia 09.04.1962 r., w zasięgu objętym niniejszym planem;
- 2) strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych,
 - b) nakaz ochrony drzewostanu, stanowiącego elementy pierwotnego zagospodarowania parku; dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia.

§ 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 - 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 100°.

2. Możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w pkt 2) wyłącznie w celu lokalizacji 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. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przylegających dróg publicznych: drogi wojewódzkiej nr 802 oraz drogi gminnej.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej Ø 110 znajdującej się w drodze gminnej oraz w drodze wojewódzkiej, 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, ciekły wodne) oraz infiltracje do gruntu.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z obowiązkiem segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa miejscowego.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość zasilania poprzez indywidualne przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 110 znajdującej się w drodze wojewódzkiej;
- 2) możliwość lokalizacji przydomowych zbiorników gazowych.

§ 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: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV.

§ 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 dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MNU i 2.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - równoważne:

- a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki usługowo-mieszkalne,
 - e) budynki garażowe i gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo;
- 3) zachowanie istniejącego budynku, z możliwością wprowadzenia dodatkowych funkcji niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych nieprzekraczająca 12 m,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie, dachy mansardowe,
 - d) sytuowanie budynków w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) na danej działce, przy realizacji nowych inwestycji o przeznaczeniu podstawowym, ustala się minimalne ilości:
- a) mieszkaniowym - minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) usługowym i handlowym - minimum 3 stanowiska na pełne 100 m² powierzchni użytkowej każdego obiektu,
 - c) dla obiektów łączących w sobie więcej niż jedną funkcję - zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich,
 - d) dla obiektów wymienionych w ppkt b) i c) ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP** i **2.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - terenowe urządzenia sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie zbiorników wodnych wraz ze skarpami w stanie naturalnym, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej i hodowlanej,
 - b) możliwość lokalizowania pomostów, kładek, mostków itp.,
 - c) możliwość lokalizowania tarasu, ganku, werandy itp. powiązanych z zabudową mieszkaniową zlokalizowaną w terenie 2.MNU,
 - d) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

e) zagospodarowanie umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasu;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

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

Zastępca Przewodniczącego Rady Gminy

Robert Broda

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII.0007.311.2021

Rady Gminy w Siennicy

z dnia 7 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Siennicy z dnia 7 października 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren działki nr 349/2 w miejscowości Nowa Pogorzelska, 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 2021 r. poz. 741, 785 i 922).

Zastępca Przewodniczącego Rady Gminy

Robert Broda

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII.0007.311.2021
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 7 października 2021 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 i 1236) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren działki nr 349/2 w miejscowości Nowa Pogorzelska, 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.

Zastępca Przewodniczącego Rady Gminy

Robert Broda

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII.0007.311.2021
Rady Gminy w Siennicy
z dnia 7 października 2021 r.
Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę