

**ZARZĄD GMINY  
W SIENNICY**

**ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMEVY SIENNICA**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO CZ. WSI SIENNICA I  
STARA WIEŚ**

**AUTOR OPRACOWANIA :**

PRACOWNIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
INGE. INŻ. WIESŁAWA KLIMCZYK  
ul. Lipy 10, 20-030 Siennica, tel.  
083 23 22 22

SIENNICA -luty-1999 R.

## Spis treści

### I. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA

1. Zawartość opracowania.
2. Zespół autorski
- 3 Podstawa prawna i okres opracowywania planu.
4. Materiały wejściowe
5. Treść zmiany planu i forma zapisu.

### II. USTALENIA PLANU /Uchwała Nr V/43/99 Rady Gminy w Siennicy z dnia 25 lutego 1999r. opublikowana w Dz.Urz. Woj .Mazowieckiego Nr 42 poz.1530 z dnia 7 czerwca 1999 r./

### III. RYSUNEK PLANU

### IV. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (odrębne opracowanie)

# 1. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA

## 1. Zawartość opracowania

Opracowanie składa się z:

- części opisowej - ustaleń planu zredagowanych w formie uchwały będących przedmiotem uchwalenia,
- części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego integralną część uchwały, będącego zapisem struktury funkcjonalno-przestrzennej z elementami infrastruktury technicznej

## 2. Zespół autorski

Zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm.Siennica opracował zespół w składzie :

Generalny projektant mgr inż. Wiesława Klimek nr upr. 397/88

Opracowanie przestrzenne : dr inż.arch.Małgorzata Ew<sup>r</sup>a Sikorska nr upr. 470/88

dr inż. arch. Anna Maria Sikorska nr upr.471/88

mgr inż. Ewa Wiśniewska mgr inż.Zbigniew Cieszkowski mgr inż.Barbara Skup

Tomasz Najfeld Opracowanie graficzne Janina Chwedoruk

## 3. Podstawa prawna i okres opracowania planu.

Zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dot.cz.wsi Siennica i Stara Wieś -tereny budownictwa jednorodzinnego sporządzono w oparciu o następujące przepisy:

- ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 z 1994r. poz. 415 z póź.zmianami)

- ustawę z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995r. poz. 78 z póź.zmianami)

Podstawą do dokonania analizy i oceny zmian w' zagospodarowaniu przestrzennym przez Zarząd Gminy w Siennicy były wnioski dot. możliwości zabudowy. Uznanie ich zasadności posłużyło do przedłożenia wniosku do Rady Gminy w celu podjęcia uchwały nr XXVIII/200/98 z dnia 19 lutego 1998r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica.

Zgodnie z obowiązującym trybem sporządzania planów Zarząd Gminy przystępując do prac wykonał następujące czynności: :

\* wystosował pisma o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu do organów właściwych do uzgodnienia projektu planu oraz sejmiku samorządowego,

\* ogłosił w lokalnej prasie "Tygodnik Siedlecki" Nr 18 z dnia 03.05.1998 r. oraz przez obwieszczenie we wsi Siennica gmina Siennica określając formę, miejsce i termin 21 dni do składania wniosków do zmian planu,

\* wystąpił o opinię do organów administracji rządowej.

Zebrane uwagi i wnioski uwzględniono w opracowywanym projekcie planu i zmian planu.

Następnie projekt planu uzgodniono z:

-Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Siedlcach

-Urzędem Wojewódzkim w Siedlcach Wydziałem Ochrony Środowiska,

-Urzędem Wojewódzkim w Siedlcach Wydziałem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,

-Wojewódzkim Oddziałem Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Siedlcach, - Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim.

-Wojewodą Siedleckim w zakresie zgodności planu zagospodarowania przestrzennego z zadaniami rządowymi,

-Urzędem Ochrony Państwa w Warszawie .

-Zakładem Energetycznym W-wa Rejon Energetyczny w Mińsku Mazowieckim .

Po dokonaniu uzgodnień projekt zmiany w planie był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 14.X. 1998 r. do dnia 16.XI.1998r. .

Przedmiotem wyłożenia była również prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze .

W trakcie wyłożenia projektu zmiany w planie wpłynął jeden protest, który po negocjacjach z Zarządem Gminy wnoszący wycofał. W związku z tym Zarząd Gminy wnioskował o uchwalenie na sesji w dniu 25.11.1999r. przedmiotowej zmiany w planie. Uchwała przyjęta została jednogłośnie.

#### **4. Materiały wejściowe**

Zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica opracowano na podstawie następujących dokumentów:

- \* opinii fizjograficznej do planu zagospodarowania przestrzennego gm.Siennica woj. siedleckie opracowanej w 1977r. przez Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne "Geoprojekt" w Warszawie,
- \* informacji i wniosków' z jednostek wojewódzkich,
- \* mapy zasadniczej w skali 1:1000 wpisanej do ewidencji w W.O.D.G.K. w Siedlcach w dniu 20.01.1998r. za nr 3337-236/97
- \* wniosków organów administracji państwowej pod adresem zmiany planu.

#### **5. Treść zmian planu i forma zapisu.**

Treścią zmiany planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania. Plan operując liniami rozgraniczającymi wyznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową, parking , ulice i drogi dojazdowe. Ustalenia zmiany planu mają charakter normatywny zapewniający niezbędną kontrolę nad zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalenia planu pisane są w formie uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

## II. USTALENIA PLANU

### **Uchwała nr V/43/99 Rady**

#### **Gminy w Siennicy**

z dnia 25 lutego 1999r.

#### **w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 oraz art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U.z 1996r.Nr 13, poz.74;Nr 58, poz.261,Nr 106 ,poz.496,Nr 132, poz.622,z 1997 roku Dz.U.Nr 9, poz.43,Nr 106, poz.679,Nr 107, poz.686,Nr 113, poz.734,Nr 123, poz.775,oraz z 1998r.Nr 155,poz. 1014 i Nr 162,poz.1 126 /, art.26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.z 1994r.Nr 89, poz.415 ,z 1996r.Nr 106, poz.496 ; z 1997r. Nr 111, poz.726 ,Nr 133, poz.885,Nr 141, poz..943; z 1998r. Nr 106, poz. 668// Rada Gminy w Siennicy postanawia co następuje:

### **§ 1**

1 .Wprowadzić zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica uchwalonym uchwałą nr VIII/56/91 Rady Gminy w Siennicy z dnia 19 marca 1991r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica opublikowaną w /Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 4, poz.72 z dnia 15 maja 1991 r./ oraz zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica uchwalonych Uchwałą Nr

XXIV/] 61/93 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 grudnia 1993 roku opublikowaną w/ Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 1, poz.9 z dnia 28 lutego 1994 r./ - w części dotyczącej wsi Siennica i Stara Wieś.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania zmiany w planie.

3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

## § 2

1. Ustalenia planu zgodnie z uchwałą nr XXVIII/200/98 Rady Gminy Siennica z dnia 19 lutego 1998 r. w<sup>y</sup> sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica ,określają przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usługowej, zasady i warunki ich zagospodarowania oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Granice planu ,o których mowa w § 1 obejmują obszar położony przy ulicy Akacyjowej - zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## §3

Celem planu i regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ukształtowanie ładu przestrzennego uwzględniającego zasady zagospodarowania terenu,
- 2/ określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ,
- 3/ umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnym podmiotom.

## §4

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1/ uchwale - należ)- przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Siennicy ,
- 2/przepisach szczególnych - należ)- przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały'.

4/ terenie-należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia

## § 5

1 .Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole uwidocznione na rysunku planu :

- 1/ granica opracowania,
- 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3/ linie podziału terenu na działki budowlane,
- 4/ linie zabudowy nieprzekraczalne ,
- 5/ linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,
- 6/ granica terenu wokół cmentarza na którym zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, przewodów wodociągowych i studni,
- 7/ granice działek do likwidacji,
- 8/tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi o symbolach  
1MN , 2MN,3MN, 4MN, 4MN, 5 MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,  
11MN,12MN,13MN,
- 9/ teren parkingu o symbolu KP,
- 10/ obiekty budowlane do zachowania ,
- 11/ obiekty budowlane istniejące do rozbiórki,
- 12/ obiekty' budowlane projektowane,
- 13/ ulice lokalne o symbolu KUL i KUL ,
- 14/ ulice dojazdowe o symbolu KUD i KUD,
- 15/ dojazd o symbolu KD,
- 16 / trasy przewodów wodociągowych o symbolu w .
- 17/trasy kanalizacji sanitarnej o symbolu ks,
- 18/słupowe stacje transformatorowe .



- 19/istniejące trasy linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia o symbolu ESN - do likwidacji,
- 20/istniejące trasy linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia o symbolu ESN - do zachowania ,
- 21/ projektowane trasy linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia o symbolu ESN ,
- 22/ istniejące trasy linii elektroenergetycznych napowietrznych niskiego napięcia o symbolu Enn - do zachowania ,
- 23/ projektowane trasy linii elektroenergetycznych niskiego napięcia o symbolu Enn,
- 24/granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej.
2. Oznaczenia graficzne projektowanych obiektów budowlanych obowiązują w zakresie zasad sytuowania ich na działkach budowlanych tj. jako obiekty wolnostojące. Ich kształt może być realizowany stosownie do potrzeb inwestora , zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Oznaczenia tras infrastruktury technicznej należy rozumieć jako zasady ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się korekty tras na etapie opracowania projektu budowlanego uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne i napisy są informacją o terenie.

## § 6

- 1 .Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ,5MN. 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN.
2. Na terenach zabudowy wymienionych w- ust. 1 ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1/ zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która może podlegać wymianie,rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków' pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu.
- 2/ budynki mieszkalne winny być realizowane jako wolnostojące.pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej nieuciążliwej / działalność w zakresie

handlu, rzemiosła, gastronomii i.t.p. nie powodująca uciążliwości dla środowiska/, a także garaże i inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne.

3/ forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych powinna być dostosowana do krajobrazu .budynki te powinny spełniać następujące wymagania :

a/' kształt bryły budynków winien być poziomy prostokątny, b/wysokość budynków' liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku do kalenicy nie powinna przekraczać 8.0 m , c/ liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 2 kondygnacji naziemnych.

Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym, d/ wysokość podmurówki nie powinna przekraczać 1.2 m.. e/ dach z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku powinien być

dwuspadowy , symetryczny lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych  $27^{\circ}$  -  $45^{\circ}$

Ustala się zakaz stosowania dachów jednospadowych , dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie oraz stropodachów.

4/ wolnostojące budynki gospodarcze , pomocnicze i garaże powinny spełnić następujące wymagania: a/ rzut budynków powinien być prostokątny o wymiarach nie większych niż 4.0 m x 8.0 m , b/ wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku nie powinna przekraczać 5.0 m , c/ liczba kondygnacji -jedna kondygnacja naziemna, d/ wysokość podmurówki nie powinna przekraczać 0.8 m ,

5/ zabudowana część terenu nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki ,

6/ niezabudowana powierzchnia terenu winna być zagospodarowana jako zielen użytkowa lub wypoczynkowa ,

7/ ogrodzenie od strony drogi powinno być dostosowane do architektury budynków na działce , maksymalna wysokość 1,40 m powyżej poziomu chodnika .

8/ dopuszcza się łączenie działek w zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem , że łączona powierzchnia terenu nie przekroczy 2500 m<sup>2</sup> 9/ dopuszcza się wtórne podziały działek w zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem , że powierzchnia nowych działek nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>, a szerokość nie mniejsza niż 20 m.

10/ ustala się dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy min. 6.0 m od od linii rozgraniczających tereny komunikacji od terenów zabudowy mieszkaniowej.

§7

1. Ustala się teren parkingu oznaczone na rysunku planu symbolem KP.
2. Na terenie , o którym mowa w ust. 1 warunki zagospodarowania w decyzjach administracyjnych należy określać zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8

1. Ustala się podstawowy zakres uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej wyznaczonych planem terenów zabudowy:
  - 1/ zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego opartego o ujęcie wód głębinowych zlokalizowane na terenie wsi Siennica,
  - 2/ odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w<sup>2</sup> Siennicy,
  - 3/ zaopatrzenie budynków w ciepło z własnych źródeł na paliwo stałe lub płynne.
  - 4/ zaopatrzenie terenu w energię elektryczną o mocy szczytowej ok.400 kW poprzez przebudowę i adaptację części istniejących urządzeń oraz budowę nowych. a/Adaptacja obejmuje :

-istniejącą słupową stacją trafo 15/0,4 kV "Siennica Osiedle" oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 EE, w której należy wyprowadzić dwa dodatkowe obwody niskiego napięcia i wymienić istniejący transformator 100 kVA na 60 kVA (przyrost obciążenia o 70 kW),

- istniejący odcinek linii napowietrznej SN 15 kV relacji "Zglechów-Siennica SKROPOL" (montaż obostrzeń .ewentualna wymiana niektórych słupów) b/

Przebudowa obejmuje :

-istniejącą słupową stację trafo STSa 20/100 "Stara Wieś 2" oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 EE (wymiana na stację na słupach wirowanych ze zmianą jej lokalizacji, montażem nowego transformatora o mocy 250 kVA, nawiązaniem istniejących dwóch obwodów linii n.n. i wyprowadzeniem trzech obwodów dodatkowych)

- odcinek napowietrznej linii SN 15 kV zasilającej stację trafo "Stara Wieś 2,3,4" (nawiązani do linii "Zglechów -Siennica SKROPOL" z równoczesną rozbiórką odcinka linii od stacji trafo "Siennica Osiedle - 1 EE do stacji trafo "Stara Wieś 2- 2 EE),

- odcinki istniejących linii niskiego napięcia od stacji trafo "Siennica Osiedle" i "Stara Wieś 2"

c/ Budowa nowych urządzeń obejmuje:

- montaż słupowej stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 EE ,wyposażonej w transformator o mocy 160 kVA,

- montaż odcinka napowietrznej linii SN zasilającego w/w stację,

- montaż systemu napowietrznych linii niskiego napięcia z urządzeniami oświetlenia ulicznego przy czym w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę kablowych odcinków linii .

2. Ustala się przebiegi sieci infrastruktury technicznej /wodociągu-w, kanalizacji-ks, gazu - g / w liniach rozgraniczających ulic:

1/ dopuszcza się zmianę przebiegu sieci uzbrojenia terenu uzasadnioną względami ekonomicznymi i technicznymi zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną 2/ dopuszcza się lokalizację innych elementów infrastruktury technicznej /telefonicznej i in./ nie oznaczonych na rysunku planu jeśli są one niezbędne do właściwego zagospodarowania terenu i nie narusza praw własności i nie spowoduje wywłaszczenia terenu.

## §9

1. Ustala się tereny komunikacji w granicach opracowania planu przeznaczone dla realizacji zadań publicznych.

2. Obsługę zewnętrzną i powiązania z układem drogowym wsi zapewni droga wojewódzka KDW 03(36262) Siennica- Cegłów przylegająca do północnej granicy obszaru objętego planem.

2. Obsługę wewnętrzną terenu budownictwa jednorodzinnego zapewnią:

1/ istniejąca ulica lokalna o symbolu KUL -szerokość w liniach rozgraniczających 14.0 m, szerokość jezdni 6.0 m,

2/ projektowana ulica lokalna o symbolu KUL<sub>t</sub> - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m .szerokość jezdni 6.0 m,

3/ projektowane ulice dojazdowe o symbolu KUD - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m , szerokość jezdni 5.5 m ,

4/ projektowana ulica dojazdowa o symbolu KUD<sub>j</sub> -szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m ,szerokość jezdni 5.5 m,

5/ projektowane dojazdy o symbolu KD -szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m

4. Obowiązujące parametry techniczne układu komunikacyjnego omówionego w ust.3 pkt. 1, 2,3,4 zobrazowano na rysunku planu.

## § 10

1. Ustala się ochronę wartości kulturowych na obszarze objętym planem poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej.

1. Na terenach położonych w granicach uwidocznionej na rysunku planu strefy o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

## § 11

1. Ustala się podstawowe formy ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem:

1/zachowanie istniejących zadrzewień cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym ,

2/realizacja kanalizacji sanitarnej równoległe z wodociągowaniem na całym terenie zabudowy .

Zgodnie z art.10 ust.3 ,art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się zerową stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 13

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała NrVIII/56/91 Rady Gminy w Siennicy z dnia 19 marca 1991r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica opublikowana w /Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 4 poz.72 z dnia 15maja 1991r./oraz Uchwała Nr XXIV/161/93 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 grudnia 1993 roku opublikowana w /Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 1 poz.9 z dnia 28 lutego 1994r /

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Siennica.

§ 15

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

  
.....  
*Franciszek Witek*