

UCHWAŁA NR XLI.0007.301.2018
RADY GMINY W SIENNICY

z dnia 6 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Pogorzel, Wojciechówka, Julianów, Strugi Krzywickie, Krzywica, Łękawica, Budy Łękawickie, Boża Wola, Swoboda

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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IV.0007.31.2015 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Pogorzel, Wojciechówka, Julianów, Strugi Krzywickie, Krzywica, Łękawica, Budy Łękawickie, Boża Wola, Swoboda, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Pogorzel, Wojciechówka, Julianów, Strugi Krzywickie, Krzywica, Łękawica, Budy Łękawickie, Boża Wola, Swoboda, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) strefy ochrony archeologicznej;
- 6) granicy strefy „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
- 7) granicy filara ochronnego;
- 8) wymiarowania;
- 9) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granice administracyjne;
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 3) granice obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;

- 4) numer rejestru zabytków;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 7) granicę Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) granicę złoża kopaliny;
- 9) pomniki przyrody.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo budowane:
 - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowle za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków;
- 6) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny obszarów i terenów górniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem RL;

- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 12) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 13) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg maksymalnie na 1,8 m,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń, które nie służą zabezpieczeniu terenu budowy, z blachy,
 - c) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego,
 - d) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem lit. c i lit. e, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) cofnięcie w głąb działki budowlanej bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 4) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

§ 9. W zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem §18 ust. 2 pkt 2, ustala się:

- 1) maksymalną wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;
- 2) poszczególne wymiary liczone jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN, MNe, ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZL, RL, ZP, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 12. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące drzewa uznane za pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:

- 1) jarząb pospolity zlokalizowany w miejscowości Łękawica, wpisany pod numerem 559 Rozporządzeniem Wojewody Siedleckiego 97/97 19.12.1997 r.;
- 2) brzoza brodawkowata zlokalizowana w miejscowości Łękawica, wpisana pod numerem 560 Rozporządzeniem Wojewody Siedleckiego 97/97 19.12.1997 r.;
- 3) robinia biała zlokalizowana w miejscowości Łękawica, wpisana pod numerem 561 Rozporządzeniem Wojewody Siedleckiego 97/97 19.12.1997 r.;
- 4) kasztanowiec biały oraz robinia akacja w miejscowości Budy Łękawickie, wpisany pod numerem 78 Uchwała Nr XXXII/259/10 Rady Gminy Siennica z dnia 28 października 2010 r.

2. Dla pomników przyrody, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 14. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Na obszarze objętym planem znajdują się złoża kopaliny, oznaczone na rysunku planu, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z geologią i górnictwem.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego

§ 16. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dwór murowany, 2 połowa XIX w. – wpis do rejestru nr A-401 z 23.08.1991 r., (Boża Wola);
- 2) park dworski o charakterze krajobrazowym, 2 połowa XIX w. – wpis do rejestru zabytków nr 401/91 z 23.08.1991 r. (Boża Wola);
- 3) kapliczka z rzeźbą Trójcy Świętej, początek XIX w. – wpis do rejestru nr 19/70 (Pogorzelski).

2. Dla obiektów i obszaru, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 17. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, będące obiektami o wartości historyczno-kulturowej, oznaczone na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego:

- 1) kaplica, murowana (cegłana), lata 30 XX w. (Krzywica);
- 2) pomnik ku czci pomordowanych mieszkańców Łękawicy w dn. 14 września 1939 r. pochodzący z lat 40. XX w. (Łękawica);
- 3) kaplica, murowana (cegłana), lata 30 XX w. (Łękawica);
- 4) kaplica, murowana (cegłana), lata 30 XX w. (Swoboda);
- 5) Grób Nieznanego Żołnierza, lata 40 XX w. (Pogorzelski);
- 6) dwór, drewniany, początek XX w. (Budy Łękawickie).

2. Dla obiektów zabytkowych, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie obiektów oraz ich układu;
- 2) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie bryły, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) stosowanie materiałów odtwarzających historyczny wygląd.

§ 18. 1. Ustala się strefę "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, wyznaczoną na rysunku planu, obejmującą następujące tereny i obiekty:

- 1) kaplica, murowana (ceglana), lata 30 XX w. (Krzywica);
- 2) Grób Nieznanego Żołnierza, lata 40 XX w. (Pogorzel);
- 3) pomnik (Łękawica).

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zakaz budowy nowych budynków;
- 2) zakaz budowy wolnostojących urządzeń reklamowych.

§ 19. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 59-72/1/20, AZP 59-72/3/25, AZP 59-72/4/26, AZP 59-72/5/27, AZP 59-72/12/40, AZP 59-72/10/38, AZP 59-72/9/36, AZP 59-72/1/39, AZP 59-72/2/37, AZP 59-72/8/35, AZP 59-72/1/29, AZP 59-72/7/30, AZP 59-72/1/17, AZP 59-72/3/15, AZP 59-72/2/16, AZP 59-72/1/14, AZP 59-72/1/6, AZP 59-72/4/19, AZP 59-72/1/7, AZP 59-72/2/10), w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 20. 1. Ustala się utrzymanie i remont kapliczek, krzyży, figur przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi, z uwzględnieniem zapisów § 17 uchwały.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN na:
 - 400 m² dla zabudowy szeregowej,
 - 800 m² dla pozostałej zabudowy,
 - b) dla terenów MNe na 1000 m²,
 - c) dla terenów ZR na 700 m²,
 - d) dla terenów U na 600 m²,
 - e) dla terenów P/U na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN na:
 - 7,0 m dla zabudowy szeregowej,
 - 16,0 m dla pozostałej zabudowy,
 - b) dla terenów MNe na 16 m,

- c) dla terenów ZR na 16 m,
 - d) dla terenów U na 16 m,
 - e) dla terenów P/U na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 45° do 90°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 13,0 m, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny powiatowych i gminnych dróg publicznych klasy L i D oznaczonych symbolem odpowiednio KDL i KDD.

§ 24. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG 1 oraz drogę powiatową oznaczoną symbolem KDL1.

§ 25. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 5,0 m.

§ 26. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) dla terenów MN, MNe, ZR, R minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla terenów U, P/U minimum:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów produkcyjnych;
- 3) dla terenów PG minimum 1 miejsce.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 27. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 28. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących poszczególne miejscowości, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 100 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej poszczególne miejscowości, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 29. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

- sieci gazowych, traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad realizacji obiektów budowlanych, w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 30. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym rozdziale w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1 do MN56 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa wolno stojąca bądź wbudowana w budynek mieszkalny;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) dopuszczenie budowy budynków w formie szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku mieszkalnym;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla budynków w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej 0,5,
 - dla budynków w formie szeregowej i grupowej 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie:
 - dla budynków w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej na 0,25,
 - dla budynków w formie szeregowej i grupowej na 0,4.

2. Obsługę komunikacyjną terenów MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 z drogi KDG1 za wyjątkiem działek mających dostęp do drogi publicznej niższej klasy lub do drogi wewnętrznej.

3. Dla terenów MN4, MN8, MN11, MN12 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 19.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MNe1 do MNe66 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa wolno stojąca bądź wbudowana w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz budowy budynków w formie szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku mieszkalnym;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25.

2. Obsługę komunikacyjną terenów MNe1, MNe2, MNe3, MNe4 z drogi KDGI za wyjątkiem działek mających dostęp do drogi publicznej niższej klasy lub do drogi wewnętrznej.

3. Dla terenu MNe52 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 13.

4. Dla terenu MNe3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów MNe17, MNe49, MNe50, MNe52, MNe53, MNe61 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

6. Dla terenów MNe17, MNe50 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18.

7. Dla terenów MNe2, MNe3, MNe18 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 19.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem od ZR1 do ZR10, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
- b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od U1 do U11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie sytuowania w budynku usługowym 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m²;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,35.

2. Dla terenu U6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenu U2, U10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 16.

4. Dla terenu U9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenu U2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 19.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od P/U1, P/U2, P/U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 18,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,35.

2. Dla terenów P/U1, P/U2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD14 bezpośrednio lub za pośrednictwem KDW11.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od R1 do R43 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie budowy modułów ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW wraz z towarzyszącą im siecią i obiektami infrastruktury, lokalizowanych poza gruntami rolnymi stanowiącymi użytki rolne klas I-III, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R5, R11, R14, R15, R18, R21, R37, R39, R40, R43, R44 ustala się zakaz budowy budynków.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 ustala się:

1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;

2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2

4. Dla terenu R23 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 15.

5. Dla terenu R6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

6. Dla terenu R6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18.

7. Dla terenu R1, R2, R9, R10, R19, R26, R28, R33 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 19.

8. Dla terenu R19 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 22.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem PG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obszarów i terenów górniczych;
- 2) filar ochronny od granicy działki, w granicach którego wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, w odległości 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego oraz spełnienie wymogów ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zakaz budowy budynków;
- 5) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych nie będących budynkami, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin;
- 6) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od ZL1 do ZL142 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz budowy budynków.

2. Dla terenu ZL97 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenu ZL37, ZL63, ZL76 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 15.
4. Dla terenu ZL28, ZL37, ZL41, ZL101 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 19.
5. Dla terenu ZL3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 22.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od RL1 do RL20 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zalesień;
- 2) zakaz budowy budynków.
 2. Dla terenu RL5 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18.
 3. Dla terenu RL1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 22.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolem od Z1 do Z3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego na 25,0 m.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienna od 10,0 do 15,5 m.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD14 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD3, KDD4, KDD9, KDD14 na 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego:
 - a) dla terenu KDD2 zmienna od 8,5 do 10,0 m,
 - b) dla terenu KDD5 zmienna od 9,0 do 11,0 m,
 - c) dla terenu KDD6 zmienna od 5,6 do 10,0 m,
 - d) dla terenu KDD7 zmienna od 5,4 do 17,4 m,
 - e) dla terenu KDD8 zmienna od 3,9 do 7,8 m,
 - f) dla terenu KDD10 zmienna od 7,7 do 9,5 m,
 - g) dla terenu KDD11 zmienna od 7,0 do 9,2 m,
 - h) dla terenu KDD12 zmienna od 5,2 do 9,2 m,
 - i) dla terenu KDD13 zmienna od 8,0 do 16,4 m.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDW1 do KDW13 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych i parkingów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW5 na 6,0 m,

- b) dla terenu KDW6 na 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego:
- a) dla terenu KDW1 zmienna od 3,6 do 6,7 m,
 - b) dla terenu KDW2 zmienna od 6,8 do 11,5 m,
 - c) dla terenu KDW3 zmienna od 3,6 do 9,7 m,
 - d) dla terenu KDW4 zmienna od 4,9 do 5,0 m,
 - e) dla terenu KDW7 zmienna od 2,8 do 8,8 m,
 - f) dla terenu KDW8 zmienna od 6,0 do 8,9 m,
 - g) dla terenu KDW9 zmienna od 5 do 10,0 m,
 - h) dla terenu KDW10 zmienna od 4,9 do 12,5 m,
 - i) dla terenu KDW11 zmienna od 2,7 do 7,7 m,
 - j) dla terenu KDW12 zmienna od 3,0 do 4,1 m,
 - k) dla terenu KDW13 zmienna od 5,0 do 6,0 m.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 46. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 47. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, ZR, U, P/U, PG, w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, RL, ZP, Z, KDG, KDL, KDD, KDW w wysokości 0%.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siennica.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zenon Jurkowski

