

TEREN

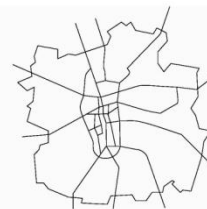
SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: wyłożenie do publicznego wglądu

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI BOŻA WOLA,
GMINA SIENNICA**

Temat: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W MIEJSCOWOŚCI BOŻA WOLA, GMINA SIENNICA

Umowa: Nr PG.6722.1.2019 z dnia 2 lipca 2019 r.

Zleceniodawca: Gmina Siennica

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1C lok. 3

Autor planu:

mgr Kazimierz Bald - *uprawnienia urbanistyczne nr 263/88*

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W SIENNICY
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, gmina Siennica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696) oraz w związku z uchwałą Nr VI.0007.49.2019 Rady Gminy w Siennicy z dnia 5 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, 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 dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, 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.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi gminy z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) ochrona wartości środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;

§ 4. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:1000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być wyższa niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6. 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.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny: linie rozgraniczające dróg poza granicami planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) PU – tereny zabudowy przemysłowej i usługowej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych,
 - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych:
 - a) przy realizacji elewacji budynków zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak: siding, stłuczka szklana, z zakazem stosowania kolorów intensywnych i kontrastujących z otoczeniem,
 - b) obowiązuje użycie jednolitej kolorystyki dla wszystkich połączeń dachowych danego budynku;
- 3) 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;
- 4) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) minimalna szerokości frontu działki – 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: dla terenu MN - 1000 m², dla terenu PU - 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 100°.

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

- 1) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;

- 2) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 4 uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji; zakaz dotyczy również rozbudowy obiektów istniejących;
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów, oznaczonych: MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę urządzeń drenarskich w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego, na terenie poza granicami planu, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 11. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wymóg przebudowy, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów;
- 3) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20,0 m.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 2) wody opadowe, roztopowe odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy (rowy przydrożne, rowy melioracyjne, cieki) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:
 - a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie mieszkaniowej zwartej i przemysłowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren z retencjonowaniem do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z umożliwieniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa lokalnego.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców, przy uwzględnieniu warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odległość między gazociągiem średniego ciśnienia, a linią ogrodzeń minimum 0,5 m;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację.

§ 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 kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 19. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 4 uchwały z przylegających ulic:

- 1) dla terenu MN - z drogi lokalnej (KDL), poza granicami planu;
- 2) dla terenu PU - z drogi dojazdowej (KDD), poza granicami planu.

2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów przemysłowych - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 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,

- 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°;
- 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,
 - 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy przemysłowej i zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - składy, magazyny, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) 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 10° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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;
- 5) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 23. 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 10 %.

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

Przewodniczący Rady Gminy

.....

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy w Siennicy z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, gmina Siennica

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696).

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 § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu 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 § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 10 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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - z uwagi na niewystępowanie

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 zapewnione przez w § 22 pkt 5 poprzez ustalenie zagospodarowania w sposób umożliwiający dostępom osobom niepełnosprawnym ruchowo.

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 poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 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 wraz z prognozą 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.

W dniu 28 sierpnia 2019 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siennicy, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Następnie projekt planu został poddany procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

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 objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimalnym \emptyset 90. Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

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. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

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

Nowe tereny pod zabudowę są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski o nowe tereny budowlane.

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

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Siennica dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Siennica.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz pięć zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy oraz wydaną w 2013 roku decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Siennica, która na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2015 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica jest aktualne i zgodne zarówno z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z przepisami odrębnymi,
- obowiązujące na terenie gminy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są nieaktualne i wymagają aktualizacji zarówno w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych (między innymi właścicieli nieruchomości), jak też w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Wójta Gminy Siennica „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę 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.

W konsekwencji stwierdzenia braku aktualności obowiązujących planów miejscowych Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę Nr IV.0007.31.2015 z dnia 26 czerwca 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.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Pogorzel, Wojciechówka, Julianów, Strugi Krzywickie, Krzywica, Łękawica, Budy Łękawickie, Boża Wola, Swoboda (uchwała Nr XLIV.0007.327.2918 Rady Gminy w Siennicy z dnia 25 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07.11.2018 r. poz. 10702).

W związku z rozwiązaniami planistycznymi na omawianym obszarze mającymi wpływ na możliwość wystąpienia niekorzystnych odszkodowań na rzecz właścicieli nieruchomości należy w części zmienić rozwiązania planistyczne na wzmiankowanym obszarze. W tym celu Rada Gminy w Siennicy w dniu 5 kwietnia 2019 r. podjęła uchwałę Nr VI.0007.49.2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Boża Wola, gmina 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 zostanie wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.