

# 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](mailto:biuro@teren-urbanistyka.pl)



---

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

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

**Temat:** ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
W MIEJSCOWOŚCI GRZEBOWILK, GMINA SIENNICA

**Umowa:** Nr RI.6722.2.2021.AK z dnia 23 lipca 2021 r.

**Zleceniodawca:** Gmina Siennica

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

**Autor planu:**

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*  
mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - *uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp*

- styczeń 2022 r.-

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Grzebowilk, 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 i 1834) 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, 922, 1873 i 1986) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII.0007.284.2021 Rady Gminy w Siennicy z dnia 1 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Grzebowilk, 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 Grzebowilk, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 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 uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 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) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 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) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) stanowisko archeologiczne AZP 59-71/15;
- 3) strefa obserwacji archeologicznej;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

**§ 6.** Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **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) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy - możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, bez prawa zbliżania się do drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
  - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
  - d) 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;
  - c) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony KDZ, KDD, z zagospodarowaniem w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, postępowanie zgodne 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 MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej;

- 6) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) w zakresie melioracji:
  - a) ochrona istniejącego rowu melioracyjnego, z zakazem zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od jego górnej krawędzi,
  - b) możliwość przebudowy rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) w obszarze lokalizacji fragmentu stanowiska archeologicznego AZP 59-71/15, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się strefę obserwacji archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

**§ 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych: powiatowej nr 2245W oraz istniejących dróg gminnych, poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 5 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych ze ścięciem narożników o wymiarach 3 m x 3 m, a w przypadku gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe - jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zachowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejących dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie terenów dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej przy zabudowie mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każdy obiekt;
- 3) dla obiektów usługowych i handlowych - minimum 3 stanowiska na pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego obiektu.

6. Dla terenów wymienionych w pkt. 2 i 3 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drogach gminnych oraz w drodze powiatowej, 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, cieki 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 znajdującej się w drodze powiatowej;
- 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:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV;
- 3) zachowanie strefy ochronnej o szerokości po 7,5 m na każdą stronę, z zakazem sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) brak konieczności zmiany niniejszego planu w wypadku zmiany lokalizacji i konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, zmniejszenia strefy ochronnej, usunięcia kolizji, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii, znosi się strefy ochronne pokazane na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, w tym zagrodowej, z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11 m;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,03 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, z wyłączeniem budowli nieprzekraczająca 9 m,
  - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 6 m,
  - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie,
  - d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejących budynków, z możliwością wprowadzenia dodatkowych funkcji niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,03 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, z wyłączeniem budowli nieprzekraczająca 9 m,
  - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 6 m,
  - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie,



- d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem 3 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 1 m do 3 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań: w części południowej o wymiarach 5 m x 4 m, a w części północnej zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) w granicy obszaru objętego planem, teren ścięcia narożnego drogi o wymiarach 5 m x 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 24.** 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów MN w wysokości 20 %.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem KDZ i KDD powyższej stawki nie ustala się.

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

## **Uzasadnienie**

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

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Grzebowilk, gmina Siennica - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

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

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

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

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

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

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

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

Na fragmentach działek położonych w północno-wschodniej części obszaru objętego planem, o numerach 2092, 2093, 237, 239, 241, 243/1, 245/1 znajduje się użytek rolny klasy IIIb.

Ponieważ niniejsza procedura jest zmianą obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XLIII.0007.317.2018 z 11.10.2018 r.), był już opracowany wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, uzyskując decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: GZ.tr.057.602.298.2016) z 14 marca 2017 r. Tak więc, teren ten posiada już stosowną, wymaganą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodę Ministra.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Wskazano istniejący fragment stanowiska archeologicznego AZP 59-71/15 wraz ze strefą obserwacji archeologicznej. Z

uwagi na niewystępowanie w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera szczegółowych ustaleń odnoszących się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie zostały w planie miejscowym uwzględnione ze względu na brak wydzielenia w planie działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów zyskają one na wartości, ustalono w projekcie planu w § 24 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 % dla terenów MN, a dla terenów KDZ i KDD powyższej stawki nie ustala się.

**7) Prawo własności**

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

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu wskazuje jako przestrzenie publiczne tereny dróg 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 opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego,

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.  
W ramach czynności wynikających 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 - wystąpiono z wnioskiem do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o określenie zakresu i stopnia szczególności prognozy oddziaływania na środowisko.  
W dniu 2 listopada 2021 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siennicy zaopiniowała projekt zmiany planu, który następnie został skierowany do opinii i uzgodnień zewnętrznych. W chwili obecnej prowadzona jest procedura wyłożenia do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, oraz możliwością składania uwag i wniosków.  
Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

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

Projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu realizuje wniosek właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie to jest zbieżne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar posiada dogodne położenie, sąsiaduje bezpośrednio z drogami publicznymi: powiatową (ul. Mazowiecka) oraz drogami gminnymi: ul. Mińska, Lipowa, Wspólna.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XVIII.0007.239.2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.), zbieżne jest z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętą przez Radę Gminy w Siennicy Uchwałą Nr III.0007.21.2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica.

Wymagania uniwersalnego projektowania nie zostały uwzględnione ze względu na brak wydzielenia działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

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

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu miejscowego niesie za sobą skutki finansowe dla gminy po stronie wydatków związane z koniecznością wykupu terenu pod poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej.