

projekt

UCHWAŁA NR XXIX.0006 2014  
RADY GMINY W SIENNICY  
z dnia 28.06.2014

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki**

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 2016 r. poz. 446 ze zmianami) 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 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr IV.0007.33.2015 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: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki - 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym Załącznik nr 1 do uchwały – będący 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 1:2000.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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.

§ 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 1:2000 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;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) stanowiska archeologiczne (OW) ze strefami ochrony stanowisk archeologicznych (OWD).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica gminy;
- 2) granice sołectw;
- 3) obszary występowania złóż kruszywa naturalnego;
- 4) granice i nazwy terenów i obszarów górniczych.

## **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) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 7) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i logistycznej oraz przetwórstwa;
- 8) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego;
- 9) ZL – tereny lasów i zadrzewień;
- 10) ZLZ – tereny zalesień;
- 11) ZPU – teren zieleni urządzonej – zespół parkowo-dworski;
- 12) WZ – teren urządzeń gospodarki wodnej;
- 13) R – tereny upraw polowych;
- 14) RŁ – tereny łąk i pastwisk;
- 15) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) KDG – tereny drogi publicznej klasy głównej;
- 17) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 18) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 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) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
  - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych,
  - d) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 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 jednorodnej kolorystyki dla wszystkich połaci dachowych danego budynku;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 50 % od strony dróg, placów i innych miejsc publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz z tworzyw sztucznych od strony terenów publicznych,
  - c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) 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;
- 5) 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 – 1500 m<sup>2</sup>; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu;
- 2) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia drenarskie, nakaz przebudowy lub likwidacji w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego poza obszarem zagospodarowania, natomiast w przypadku rowów melioracyjnych istnieje możliwość przebudowy w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;

- 3) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 5 uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięcia polegającego na wydobywaniu kopaliny ze złoża;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MW, MN, RM, ML) - 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;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów stwarzających zagrożenie dla życia zdrowia i ludzi;
- 8) utrzymanie podlegających ochronie pomników przyrody:
  - a) dąb szypułkowy w Drożdżowce (nieruchomość prywatna),
  - b) dęby szypułkowe w młodniku sosnowym w Nowodzielniku (nieruchomość prywatna),
  - c) sosna pospolita w lesie obok młyna i stawu na zboczu wzniesienia w Dzielniku (nieruchomość prywatna),
  - d) klon pospolity w Kulkach (nieruchomość prywatna);
- 9) działalność wydobywcza nie może powodować skażenia wód powierzchniowych i gruntów ściekami bądź wodami zanieczyszczonymi pochodzącymi z procesów technologicznych;
- 10) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów terenów oznaczonych:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW, RM i ML – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zagrodową i rekreacyjno - wypoczynkową,
  - c) UO – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) 9U – jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - e) U – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) R – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 11) na terenach objętych obowiązkiem zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wymienionych w pkt 10), a położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 802 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG obowiązuje wprowadzenie zagospodarowania zielenią izolacyjną wzdłuż ogrodzeń od strony w/w drogi;
- 12) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, pokazane na rysunku planu:
  - a) Dzielnik:
    - kapliczka, murowana, lata 20-te XX w.,
    - dom młynarza, drewniany, 1890 r.;
  - b) Drożdżówka:
    - dwór, drewniany, początek XX w.;

- c) Ptaki:
    - młyn wodny, XIX w., drewniany, wpis do rejestru zabytków A-284 z dnia 02.10.1981 r.;
  - c) Nowy Zglechów:
    - figura przydrożna (1852 r.), murowany cokół z murowaną kolumną, zwieńczoną kobiecym popiersiem, wpis do rejestru zabytków B-148/493 z dnia 02.02.1971 r.,
    - dom nr 21, drewniany, początek XX w.,
    - dwór, drewniany, koniec XIX w.;
  - d) Siodło:
    - dom nr 5 drewniany, lata 30-te XX w.;
  - e) Zglechów:
    - kaplica mariawitów, murowana lata 20-te XX w.,
    - dom nr 2, drewniany początek XX w.,
    - dom nr 8, drewniany, lata 20-te XX w.,
    - dom nr 8 a, drewniany, lata 20-te XX w.,
    - dom nr 13, drewniany, początek XX w.,
  - f) Żaków:
    - zespół dworski (dwór murowany, 4 ćwierćwiecze XIX w., wpis do rejestru Nr rej. 36/191 z 20.11.1959 r., park dworski z aleją dojazdową, początek XIX w., wpis do rejestru nr 36/191 z 20.11.1959 r.),
    - kaplica, drewniana, początek XX w.
- 2) prace budowlane w obrębie obiektów wymienionych w pkt 1) wymagają pozwolenia w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
  - 3) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obejmującą zespół dworsko-parkowy w Żakowie, w której obowiązuje:
    - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych, w tym również zmiany funkcji,
    - b) nakaz ochrony drzewostanu, stanowiącego elementy pierwotnego zagospodarowania parków; dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia;
  - 4) strefę „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych, pokazaną na rysunku planu, służącą ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych, obejmującą: teren przy dworze w Drożdżówce, teren przy dworze w Zglechowie, teren wokół kaplicy w Zglechowie, teren wokół kaplicy w Żakowie, teren wokół dworu w Żakowie, założenie młyńskie w Ptakach, teren wokół figury w Nowym Zglechowie, w której obowiązuje:
    - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych, w tym również zmiany funkcji,
    - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 5) strefę „K” ochrony krajobrazu, pokazaną na rysunku planu, obejmującą teren przy zespole dworsko-parkowym w Żakowie, w której obowiązuje:
    - a) zachowanie wglądów i powiązań widokowych w krajobrazie,
    - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 6) strefę „OW” udokumentowanych stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada przeprowadzenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych, archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających zamierzone inwestycje i obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych związanych z inwestycją;

- 7) strefę ochrony stanowisk archeologicznych „OWD”, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada sprawowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego podczas prac inwestycyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Lp.	Miejscowość	Stanowisko w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia stanowiska	Obszar AZP
1.	Dzielnik	21	śląd osadnictwa	starożytność	60-73/21
2.	Dzielnik	24	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka neolitu starożytność	60-73/24
3.	Dzielnik	25	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia – epoka żelaza starożytność okres nowożytny	60-73/25
4.	Dzielnik	26	cmentarzysko	nieokreślony	60-73/26
5.	Siodło	32	śląd osadnictwa ślady osadnictwa ślady osadnictwa	starożytność wczesne średniowiecze okres rzymski	60-73/32
6.	Siodło	33	śląd osadnictwa	późne średniowiecze – okres nowożytny	60-73/33
7.	Siodło	34	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	starożytność epoka kamienia – epoka żelaza okres nowożytny	60-73/34
8.	Siodło	35	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-73/35
9.	Siodło	36	śląd osadnictwa	starożytność	60-73/36
10.	Siodło	37	ślady osadnictwa	okres nowożytny	60-73/37
11.	Łękawica	10	śląd osadnictwa	okres nowożytny	59-72/10
12.	Nowy Zglechów	12	śląd osadnictwa	okres nowożytny	59-72/12
13.	Zglechów	21	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	starożytność okres nowożytny	60-72/21
14.	Zglechów	22	śląd osadnictwa	epoka kamienia	60-72/22
15.	Nowy Zglechów	23	cmentarzysko? osada osada	okres współczesny rzymski wczesne średniowiecze późne średniowiecze	60-72/23
16.	Nowy Zglechów	24	śląd osadnictwa	starożytność	60-72/24
17.	Nowy Zglechów	25	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze późne średniowiecze	60-72/25
18.	Nowy Zglechów	26	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/26
19.	Kulki	27	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/27
20.	Żaków	49	śląd osadnictwa	epoka kamienia	60-72/49
21.	Żakówek	50	śląd osadnictwa	starożytność	60-72/50
22.	Żaków	51	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia okres nowożytny	60-72/51
23.	Żakówek	52	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	starożytność okres nowożytny	60-72/52
24.	Żaków	53	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia starożytność	60-72/53
25.	Kulki	54	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze późne średniowiecze	60-72/54
26.	Drożdżówka	55	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	starożytność późne średniowiecze	60-72/55
27.	Drożdżówka	56	osada	wczesne średniowiecze	60-72/56

28.	Żakówek	57	śląd osadnictwa	epoka brązu	60-72/57
29.	Żakówek	58	śląd osadnictwa	epoka kamienia	60-72/58
30.	Żakówek	59	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia późne średniowiecze	60-72/59
31.	Żaków	60	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	60-72/60
32.	Kąty	71	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/71
33.	Żaków	72	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/72
34.	Żaków	73	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/73
35.	Ptaki	56	śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa	61-72/56
36.	Ptaki	68	obozowisko śląd osadnictwa osada	mezolit – epoka brązu chronologia pradziejowa późne średniowiecze - nowożytność	61-72/68

§ 12. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych, których zagospodarowanie określają przepisy odrębne.

### Rozdział 3 Ustalenia dotyczące komunikacji

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic: zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych.

§ 14. 1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z oznaczeniem na rys. planu)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Informacje, ustalenia dodatkowe
<b>Droga główna</b>				
1.	1KDG	G – główna	25,0 m	droga wojewódzka nr 802
<b>Droga zbiorcza</b>				
2.	1KDZ	Z – zbiorcza	20,0 m	droga powiatowa nr 2242W, w liniach rozgraniczających drogi znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, figura przydrożna (1852r.), wpis B-148/493 z dnia 02.02.1971 r. w miejscowości Nowy Zglechów, obowiązują ustalenia § 11 uchwały
<b>Drogi lokalne</b>				
3.	1KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221121W
4.	2KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221119W



Drogi dojazdowe				
5.	1KDD	D – dojazdowa	10,0 m – 15,0 m	istniejąca z rozjazdem śródpolnym
6.	2KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca droga gminna nr 221103W
7.	3KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
8.	4KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
9.	5KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
10.	6KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca droga gminna nr 221102W
11.	7KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
12.	8KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
13.	9KDD	D – dojazdowa	9,00 - 10,0 m	istniejąca droga gminna nr 221115W
14.	10KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca droga gminna nr 221115W
15.	11KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca droga gminna nr 221122W
16.	12KDD	D – dojazdowa	7,0 m (w granicach mpzp)	istniejąca droga gminna nr 221123W
17.	13KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
Drogi wewnętrzne				
18.	1KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
19.	2KDW	W – wewnętrzna	7,0 m	istniejąca
20.	3KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
21.	4KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
22.	5KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
23.	6KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
24.	7KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
25.	8KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
26.	9KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca, projektowana
27.	10KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
28.	11KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
29.	12KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
30.	13KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
31.	14KDW	W – wewnętrzna	9,0 m	istniejąca
32.	15KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
33.	16KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla drogi oznaczonej symbolem 1KDG wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, z możliwością sytuowania w terenach dróg pozostałych;

- 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 15. 1.** 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 obiektów usługowych przy zabudowie mieszkaniowej – minimum 1 stanowisko na każdy obiekt;
- 3) dla obiektów usługowych i handlowych – minimum 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego obiektu;
- 4) dla obiektów produkcyjnych – minimum 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dla lokali gastronomicznych – minimum 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i 1 stanowisko na 10 zatrudnionych;
- 6) dla terenów usług sportowych – 5 stanowisk na 100 użytkowników.

2. Dla terenów wymienionych w pkt. 2, 3 i 5 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

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

- 1) wymóg modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów;
- 3) pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających jako podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci lokalnych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 4) inny przebieg dla projektowanych sieci uzbrojenia technicznego dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych lub technicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2).
- 5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20,0 metrów.

**§ 17.** 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 o przekroju minimum Ø90;
- 2) dla posesji oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, do czasu objęcia ich siecią wodociagową, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zabudowie o charakterze przemysłowym dopuszcza się własne systemy zaopatrzenia w wodę.

**§ 18.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø110;

- 2) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 3) wody opadowe, roztopowe odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy (rowy przydrożne, rowy melioracyjne, cieki wodne) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:
  - a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie mieszkaniowej zwartej i przemysłowej o przekroju minimum  $\text{Ø}150$ ,
  - b) wymóg podczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczeniami z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych oraz parkingów powyżej 0,1 ha,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren z retencjonowaniem do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

**§ 19.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji 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 lokalnego.

**§ 20.** 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 o przekroju minimum  $\text{Ø}32$  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.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) 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;
- 2) linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 3) strefy oddziaływania dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń pod liniami roślinności, której wysokość może przekraczać 3 m,
  - c) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami,
  - d) ewentualne odstępstwa możliwe przy spełnieniu przepisów odrębnych,
- 4) szerokości stref oddziaływania wynoszą: dla LN 15 kV- 5 m od skrajnej linii w każdą stronę.

**§ 23.** 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;
- 3) lokalizację sieci telekomunikacyjnych w obszarze zabudowanym w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 4) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 24.** W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci rowów, cieków wodnych i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochrony i konserwacji;
- 2) możliwość przebudowy fragmentów systemu melioracyjnego bez naruszania jego sprawnego działania na terenach przyległych.

## **Rozdział 5**

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

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 1,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie,
  - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m w kompleksach minimum czterostanowiskowych;
- 5) możliwość utrzymania zabudowy istniejącej z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 18MN, 21MN, 27MN, 28MN, 30MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 57MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;

- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych w granicach działki o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej, rzemieślniczej i rekreacji indywidualnej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>, a przy zabudowie bliźniaczej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 7MN, 39MN, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 6MN, 28MN, 46MN, 48MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m.
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 29MN, 31MN, 32MN, 38MN, 41MN, 49MN, 50MN, 56MN, 58MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m;
  - b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych
  - c) możliwość lokalizacji garaży, obiektów gospodarczych w granicach działki o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i inwentarskiej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
- 8) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 20MN, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 24MN, 26MN, 29MN, 49MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **53RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego, budynki garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługa komunikacyjna, zieleni towarzysząca;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy lub jej dopełnienie w granicach działki budowlanej na funkcje agroturystyczne;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) lokalizacja zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmując zasadę lokalizacji budynków mieszkaniowych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki,
  - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieprzekraczającą 9,0 m,
  - b) wysokość zabudowy inwentarskiej, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - c) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachów głównych od 21° do 45°;

- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 25RM, 27RM, 36RM, 42RM, 43RM dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
- 9) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 10) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 1RM, 2RM, 11RM, 22RM, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 11) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 27RM, 28RM, 41RM, 50RM w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML od 32ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy, nieprzekraczająca 9,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 25° do 45°;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicach działki o wysokości nie przekraczalnej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej jako całorocznych;
- 8) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym również mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem 23ML dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w terenie 15ML, pokazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;

- 12) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 3ML,30ML w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 13) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych w wysokości nie przekraczalnej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) dla terenu 10U obowiązuje zachowanie młyna wodnego w miejscowości Ptaki, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A-284 decyzją z dnia 02.10.1981 r., pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4U i 7U, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1UO, 2UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieucieżliwe, niekolidujące z funkcją podstawową, parkingi, urządzenia sportowe oraz obiekty małej architektury, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;



- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nie obowiązują one w stosunku do urządzeń sportowych,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni terenu,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni terenu,
  - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
  - g) obowiązek wprowadzenia nasadzeń zieleni wzdłuż granicy z terenami o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 15,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 35°;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty magazynowe, składy, obiekty przetwórczo-usługowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni towarzysząca;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wynikającej z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;
- 4) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,2 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni terenu,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 18,0 m z wyłączeniem budowli i urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 35°;
- 8) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 6) i 7);

- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PE, 2PE, 3PE, 4PE, 5PE** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – powierzchniowa eksploatacja kruszywa naturalnego;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające: drogi technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury, zieleń izolacyjna, urządzenia izolacyjne, wały, skarpy;
- 3) parametry i warunki eksploatacji regulowane przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych technologicznych;
- 5) oddziaływanie górnicze nie może wykraczać poza wyznaczone granice obszaru i terenu górniczego;
- 6) po zakończeniu wydobywania, rekultywację wyrobiska w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do terenów;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej z funkcją usługową – zespół parkowo-dworski;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji, usługi gastronomii i handlu, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejącego zespołu parkowo-dworskiego, dworu murowanego z parkiem i aleją dojazdową w granicach wpisanych do rejestru zabytków, wpis 36/191 z 20.11.1959 r., wraz ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w Żakowie, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych w wysokości nie przekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);

- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej przyległej do terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń gospodarki wodnej – stacja wodociągowa;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 6,0 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni terenu,
  - d) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi przyległej do terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 124ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 20ZL, 21ZL, 50ZL, 51ZL, 52ZL, 68ZL, 82ZL, 85ZL, 97ZL, 109ZL, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 67R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych;
- 2) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, w tym budowę urządzeń fotowoltaicznych na terenach gruntów V i VI klasy bonitacyjnej;
- 3) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Siennica, pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg publicznych;
- 5) dla zabudowy wymienionej w pkt. 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 1KDZ, pokazane na rysunku planu,
- 6) dla zabudowy zagrodowej obowiązują ustalenia określone w § 28 pkt 4) i 5) uchwały;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 2R, 3R, 8R, 10R, 14R, 15R, 16R, 17R, 22R, 31R, 33R, 45R, 46R, 51R, 52R, 54R, 55R, 58R, 61R, 63R, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZLZ do 53ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
- 2) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych;

- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 35ZLZ, 47ZLZ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RŁ do 74RŁ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 3) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, w tym budowę urządzeń fotowoltaicznych na terenach gruntów V i VI klasy bonitacyjnej;
- 4) zachowanie zadrzewień tworzących zwarte grupy;
- 5) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz urządzania zbiorników retencyjnych;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 1RŁ, 11RŁ, 19RŁ, 21RŁ, 41RŁ, 42RŁ, 43RŁ, 52RŁ, 55RŁ, 58RŁ, 71RŁ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 40.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1WS do 10WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 2WS, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

## **Rozdział 6** **Ustalenia końcowe**

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

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

  
Grzegorz Zieliński

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy w Siennicy z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica,  
dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów,  
Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki 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 2017 r. poz. 1073).

### **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 § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 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 rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, natomiast w § 40 zawarto ustalenia dotyczące terenów wód otwartych. Projekt planu miejscowego w § 36 zawiera ustalenia ochronne dotyczące terenów leśnych, a § 37 i § 39 regulują zasady

użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk. Tereny rolne i leśne w części przeznaczonej do zainwestowania zostały ujęte we wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

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

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 i 6 oraz § 10 pkt 9 i 10 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 14 ust. 2 pkt 6).

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 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 § 41 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

**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, za wyjątkiem tych, gdzie brak było zgodności ze studium.

**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 w § 12 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym oraz ochronę terenów rolnych i leśnych w maksymalnie możliwym zakresie zgodnie z zapisami studium. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 11) oraz środowiska naturalnego i przyrody (§ 10).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 4 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 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,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

Prowadzona jest dalsza procedura sporządzania planu.

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 § 17 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

**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, tak w odniesieniu do środowiska, zabytków, terenów leśnych czy terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. 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**

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w poszczególnych wsiach objętych planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, 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. Powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem drogowym oraz sieciami infrastruktury technicznej wykorzystuje walory ekonomiczne tych przestrzeni. Zwraca się uwagę na łatwą dostępność z tych terenów do usług zlokalizowanych na terenie gminy.

**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**

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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.0007.33.2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie



przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki.

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

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.

  
Grzegorz Zieliński



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Siennicy z dnia ..... r. w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy w Siennicy po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Siennica w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 13 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r.

- 1) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 61 w miejscowości Drożdżówka.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o powiększenie terenu pod zabudowę, tereny rekreacyjne, oczka wodne.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 2) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 26 w miejscowości Drożdżówka.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia ok. 20 % działki nr 26 w miejscowości Drożdżówka na przeznaczenie 32ML po stronie sąsiadującej z działką nr 27.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 3) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 406 w miejscowości Żaków.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami nieuciążliwymi.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**

- 4) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 407 w miejscowości Żaków.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  
**Wójt Gminy Siennica częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona częściowo negatywnie. Część działki nr 407 znajduje się w terenie 16MN, pozostała część nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze – grunty chronione III klasy bonitacyjnej.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 5) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 3/6 w miejscowości Żakówek.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na wyznaczenie na działce punktów archeologicznych.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż stanowisko archeologiczne wyznaczono zgodnie z rejestrem WKZ.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 6) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 81/1 w miejscowości Żakówek.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  
**Wójt Gminy Siennica częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona częściowo negatywnie. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczony został zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 200-220 m od drogi wojewódzkiej.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 7) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1/13 w miejscowości Dzielnik.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zachowano istniejące użytkowanie terenu.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**
- 8) Uwaga dotyczy oznaczenia na mapie przebiegu rzeki Piaseczna.  
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o prawidłowe oznaczenie przebiegu rzeki Piaseczna na mapach studium i w projekcie mpzp.  
**Wójt Gminy Siennica nie uwzględnił wniesionej uwagi.**  
Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie. Plan nie ingeruje w treść podkładu mapowego. Mapę numeryczną pozyskano ze Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim.  
**Rada Gminy w Siennicy w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siennica.**

**WOJT**  
Grzegorz Zieliński

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXIX.0006.....2017  
Rady Gminy w Siennicy  
z dnia ...28. września 2017.

**Rozstrzygnięcie  
Rady Gminy w Siennicy**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 659) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki - Rada Gminy w Siennicy postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Siennicy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Nowy Zglechów, Zglechów, Siodło, Świętochy, Żaków, Nowodzielnik, Żakówek, Kulki, Dzielnik, Drożdżówka, Ptaki, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

WOJT  
  
Grzegorz Zieliński

