

projekt

UCHWAŁA NR XXXIX.0006.288.2018
RADY GMINY W SIENNICY
z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy

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 2018 r. poz. 994) 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, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr IV.0007.29.2015 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy, 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, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 1) lit. b);
- 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) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 8) stanowiska archeologiczne (OW) ze strefami ochrony stanowisk archeologicznych (OWD);
- 9) obszarowe tereny ochrony przyrody;
- 10) pomniki przyrody;
- 11) granice obszaru oddziaływania od cmentarza;
- 12) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą oddziaływania.

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

- 1) granica gminy;
- 2) granice sołectw;
- 3) obszary występowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- 4) obszary występowania złóż piasków;
- 5) maszt telefonii komórkowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 6) UK – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne
- 7) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i logistycznej oraz przetwórstwa;
- 9) NO – teren projektowanej oczyszczalni ścieków;
- 10) ZL – tereny lasów i zadrzewień;
- 11) ZLZ – tereny zalesień;
- 12) ZPU – tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowo-dworskie;
- 13) ZC – teren cmentarza;
- 14) R – tereny upraw polowych;
- 15) RŁ – tereny łąk i pastwisk;
- 16) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej
- 18) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KK – tereny kolejowe – teren zamknięty.

§ 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 połączeń 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 realizacji nośników reklamowych i tablic informacyjnych;
- 5) 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;
- 6) 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. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1500 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 100°.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą terenów upraw polowych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (R), łąk i pastwisk (RŁ), zabudowy zagrodowej (RM), lasów (ZL) i zalesień (ZLZ).

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

- 1) w obrębie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r.;
- 2) w obrębie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 39 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r.;
- 3) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu;
- 4) 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;
- 5) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 5 uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięcia polegającego na wydobywaniu kopaliny ze złoża;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej (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;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów stwarzających zagrożenie dla życia zdrowia i ludzi;
- 10) utrzymanie podlegających ochronie pomników przyrody - dęb szypułkowy i modrzew europejski w Parku przyspałacowym w Nowej Pogorzeli;
- 11) działalność wydobywcza nie może powodować skażenia wód powierzchniowych i gruntów ściekami bądź wodami zanieczyszczonymi pochodzącymi z procesów technologicznych;
- 12) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów, oznaczonych:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) UO – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) RM i ML – jak dla terenów zabudowy zagrodowej i rekreacyjno - wypoczynkowej,
 - d) U – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) R – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 13) na terenach objętych obowiązkiem zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wymienionych w pkt 12) a położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 802, oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDG obowiązuje wprowadzenie zagospodarowania zielenią izolacyjną wzdłuż ogrodzeń od strony w/w drogi;
- 14) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 15) w obszarze oddziaływania cementarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 150 m, a do 50 m po wyposażeniu w wodociąg zbiorczy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych – obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe i studzien.

§ 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) Grzebowilk:
 - zespół dworski (dwór drewniany), koniec XVIII lub początek XIX w., przebudowany XX w., wpis do rejestru nr A-171/695 z 14.04.1962 r., park o charakterze krajobrazowym, około połowy XIX w., wpis do rejestru nr A-171/695 z 14.04.1962 r.,
 - cegielnia, murowana, lata 20 XX w., wpis do rejestru nr A-1050 z 13.12.2011 r.,
 - kapliczka, murowana, lata 20. XX w.;
 - b) Dąbrowa:
 - dom drewniany nr 7 z początku XX w.,
 - c) Kośminy:
 - budynek szkoły (obecnie nr 24), drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom drewniany nr 19, lata 30-te XX w. oraz dom drewniany nr 22 z 1936 r.,
 - d) Nowa Pogorzel:
 - kapliczka przydrożna z figurą Matki Boskiej z 1882 r.,
 - zespół dworski - dwór murowany ok. poł. XVIII w. z dobudowaną oranżerią i balkonem ok. 1900 r., wpis do rejestru nr A-153/650 z dnia 09.04.1962 r. oraz park dworski z XVIII w.,
 - e) Zalesie:
 - dom drewniany nr 1, lata 20-te 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 zespoły dworsko-parkowe w miejscowości Grzebowilk i miejscowości Nowa Pogorzel oraz cegielnię w miejscowości Grzebowilk, 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 kapliczki z figurą Matki Boskiej w Nowej Pogorzeli, w której obowiązuje zakaz nasadzenia nowej zieleni wysokiej;
- 5) strefę „K” ochrony krajobrazu, pokazaną na rysunku planu, obejmującą tereny przy zespołach dworsko-parkowych w Grzebowilku i Nowej Pogorzeli, 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 „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, pokazaną na rysunku planu - widok na cegielnię w Grzebowilku, w której obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzania zieleni wysokiej,
 - 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;
- 7) strefę „OW” udokumentowanych stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada działania w oparciu o przepisy odrębne;

- 8) strefę ochrony stanowisk archeologicznych „OWD”, pokazaną na rysunku planu, w granicach której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 9) wykaz udokumentowanych stanowisk archeologicznych:

Lp.	Miejscowość	Stanowisko w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia stanowiska	Obszar AZP
1	Grzebowilk	9	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślony XIII-XV w. późne średniowiecze- okres nowożytny	59-71
2	Grzebowilk	10	śląd osadnictwa	epoka kamienna - epoka żelaza	
3	Grzebowilk	15	wieś historyczna	okres nowożytny (1576 r.)	
4	Dąbrowa	13	karczma - wieś historyczna	okres nowożytny XIX w.	
5	Grzebowilk	3	punkt osadniczy punkt osadniczy	wczesne średniowiecze średniowiecze	60-71
6	Grzebowilk	4	osada	okres nowożytny	
7	Chełst	30	punkt osadniczy	starożytność	
8	Chełst	31	punkt osadniczy	starożytność	
9	Chełst	32	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
10	Kośminy	33	osada punkt osadniczy	okres nowożytny wczesne średniowiecze	
11	Kośminy	35	osada	średniowiecze, okres nowożytny	

§ 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: głównej, 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
Droga główna				
1.	1KDG	G – główna	25 m	droga nr 802 – wojewódzka,

				(ul. Pałacowa)
Drogi zbiorcze				
2.	1KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa 2245W, 2736W (ul. Szkolna, ul. Mazowiecka)
3.	2KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa DP3336W
4.	3KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa DP 22738W
Drogi lokalne				
5.	1KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	ul. Parkowa
6.	2KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	ul. Graniczna lokalne przewężenia wynikające ze stanu własności i zainwestowania terenów
7.	3KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
8.	4KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
9.	5KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
10.	6KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
Drogi dojazdowe				
11.	1KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Długa
12.	2KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Krótka
13.	3KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
14.	4KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana z podłączeniem do drogi wojewódzkiej
15.	5KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Swierkowa z przedłużeniem do ul. Mazowieckiej
16.	6KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana
17.	7KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana z podłączeniem do DP2245W
18.	8KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Lipowa
19.	9KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Mińska
20.	10KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Dąbrówki, projektowana
21.	11KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Kościelna
22.	12KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Kolejowa
23.	13KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowane przedłużenie ul. Kolejowej
24.	14KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
25.	15KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
26.	16KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
27.	17KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
28.	18KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
29.	19KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
30.	20KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
Drogi wewnętrzne				
31.	1KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
32.	2KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
33.	3KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
34.	4KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
35.	5KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
36.	6KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
37.	7KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	ul. Zachodnia
38.	8KDW	W – wewnętrzna	15,0 m	szerokość w stanie istniejącym

39.	9KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca (leśna)
40.	10KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca (leśna)
41.	11KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	projektowana
42.	12KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca
43.	13KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
44.	14KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca, projektowana
45.	15KDW	W – wewnętrzna	6,0 - 9,0 m	istniejąca
46.	16KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
47.	17KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	istniejąca, projektowana
48.	18KDW	W - wewnętrzna	7,0 m z przewężeniami	istniejąca
49.	19KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	projektowana

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;
- 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 pełne 100 m² 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) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20,0 m.

§ 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 \varnothing 90;
- 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, 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 \varnothing 110;
- 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, ciekły wodne) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:
 - a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie mieszkaniowej zwartej i przemysłowej o przekroju minimum \varnothing 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;
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

§ 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 \varnothing 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 obszarze zabudowy w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 3) strefę oddziaływania dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, pokazanej na rysunku planu, w której obowiązuje: zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4) szerokość strefy oddziaływania wynosi: dla LN 110 kV - 19 m od osi 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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 5

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 21MN, 22MN, 26MN, 28MN, 32MN, 35MN, 37MN, 46MN, 48MN, 49MN, 50MN, 53MN, 57MN, 61MN, 62MN, 66MN, 71MN, 72MN, 73MN 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, zieleni towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowych;
- 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) 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, 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 budowlanej o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i rzemieślniczej z możliwością jej 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 800 m², a przy zabudowie bliźniaczej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 500 m²;
- 8) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 49MN, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 3MN, 22MN, 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-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 17MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 42MN, 44MN** 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 dla terenów mieszkaniowych;
- 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 połaci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,

- c) możliwość lokalizacji, w granicach działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym rekreacji indywidualnej, zagrodowej i usługowej - z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11,0 m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;
- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenach 24MN, 44MN, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 17MN, 23MN, 24MN, 25MN, 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-jezdnymi 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 4MN, 6MN, 8MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 36MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 43MN, 45MN, 47MN, 51MN, 52MN, 54MN, 55MN, 56MN, 58MN, 59MN, 60MN, 63MN, 64MN, 65MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN 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 dla terenów mieszkaniowych;
- 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°,
 - c) możliwość lokalizacji, w granicach działki, garaży i obiektów gospodarczych o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym rekreacji indywidualnej, usługowej i zagrodowej, z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11,0 m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;

- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4MN, 15MN, 30MN, 40MN, 51MN, 56MN, 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.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **32RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługa komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy lub jej dopełnienie w granicach działki budowlanej na funkcje agroturystyczne w gospodarstwie rolnym;
- 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, zabudowy zagrodowej i usługowej związanej wyłącznie z funkcją rolniczą nieprzekraczająca 9,0 m,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - c) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 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 m²;
- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 11RM i 31RM, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 10RM, 11RM, 17RM 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-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ML** od **26ML** 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 budowlanej o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 8) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej jako całorocznych;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 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.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1U** do **13 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garażowe, 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 2,0 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 – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w wysokości nieprzekraczającej 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 **13U** położonego w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m liczona od osi skrajnego toru;
 - 8) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 11U, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
 - 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4U, 5U, 6U, 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, niekolidujące z funkcją podstawową, parkingi, urządzenia sportowe, 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~~ działki budowlanej,
 - 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;
- 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 połaci 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 2UO, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) 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;

- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty gospodarcze, zaplecza socjalnego, parkingi, zieleni urządzona, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni towarzysząca;
- 3) urządzenie terenów elementami takimi jak:
 - a) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - b) ciągi piesze;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % 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 9,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30°;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 7) 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;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – plebania, obiekty gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizacja ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - nieprzekraczająca 14,0 m, przy czym nie dotyczy to elementów stanowiących akcenty wysokościowe, tj. dzwonnica, jednak nie więcej niż 30,0 m,
 - b) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 60°,
 - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;

- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg przyległych do terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P** 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 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;
- 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) na terenie oznaczonym symbolem 1P dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 6) i 7);
- 9) dla terenu 1P obowiązek zachowania obiektów istniejącej cegielni w Grzebowilku wpisanej do rejestru zabytków, wpis A-1050 z 13.12.2011 r. wraz ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m²;
- 11) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren oczyszczalni ścieków – projektowana, gminna oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty socjalne, urządzenia i budynki związane z utylizacją ścieków, urządzenia infrastruktury technicznej, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu, obsługa komunikacyjna i zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni ~~terenu~~ działki budowlanej,
 - d) realizacja ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - b) geometrii dachów – nie ustala się;
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej symbolem 16KDW;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,8 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) 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 9,0 m,
 - b) geometrię dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30°;
- 6) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń rozdziału 4 uchwały.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 100ZL** 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 31ZL, 41ZL, 43ZL, 60ZL, 82ZL, 95ZL, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPU**, **2ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, zespoły parkowo-dworskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji, usług, gastronomii i handlu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek zachowania istniejących zespołów dworskich, dwór i park w Grzebowilku, wpisane do rejestru zabytków, (wpis A-171/695 z dnia 14.04.1962 r.) oraz dwór z oranżerią i balkonem wpisany do rejestru zabytków (wpis A-153/650 z dnia 09.04.1962 r.) oraz park dworski w Nowej Pogorzeli wraz ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,3 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % działki budowlanej;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - b) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 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 dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu dla obiektów kubaturowych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,2,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,0 m,
 - e) geometrię dachów – dachy dowolne,
 - f) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 5) 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 5,0 m.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **53R** 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 nowym gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Siennica, pod warunkiem, iż jest usytuowana w całości lub w częściach w obszarze gminy Siennica - powyższe nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 12R, 15R, 16R, 18R, 51R;
- 5) dla zabudowy wymienionej w pkt. 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, 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 10R, 16R, 24R, 30R, 35R, 47R, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZLZ** do **50ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
- 2) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych, oczek wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów do pól;
- 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 terenie 38ZLZ, 39ZLZ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **44RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) zachowanie istniejących cieków;
- 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 z wykorzystaniem dla funkcji rekreacyjnych;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 8RŁ, 9RŁ, 14RŁ, 16RŁ, 25RŁ, 36RŁ, 41RŁ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

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

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

Rozdział 6 **Ustalenia końcowe**

§ 44. 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 %.

§ 45. 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
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica,
dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzal,
Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzal, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy 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, 1566).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 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 § 43 zawarto ustalenia dotyczące terenów wód otwartych. Projekt planu miejscowego w § 37 zawiera ustalenia ochronne dotyczące terenów leśnych, a § 40 i § 42 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 nierolnicze 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 12 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 zyskują na wartości, ustalono w projekcie planu w § 44 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.

W dniu 26 stycznia 2016 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siennicy, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie od 13 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r., z dyskusją publiczną 25 kwietnia 2017 r. i terminem składania uwag do 31 maja 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Siennica.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z 31 października 2017 r. LEX-I.4131.285.2017.MO do uchwały Nr XXXIX.0007.213.2017 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy - ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Ponowiono, w ograniczonym zakresie, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 8.02.2018 r. do 8.03.2018 r., z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w planie w dniu 20.02.2018 r., z terminem składania uwag do 23.03.2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Siennica.

Prace nad projektem planu prowadzone były 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 2017 r. poz. 1073,1566) 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.0007.29.2015 z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chełst, Zalesie, Kośminy.

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.



