

**UCHWAŁA 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**

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 2016 r. poz. 778 ze zmianami) 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) KDZ – tereny drogi publicznej klasy głównej;
- 17) KDG – 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 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 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>;
- 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 odległości mniejszej niż 5m 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

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).

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego;
- 2) dla posesji oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, do czasu objęcia ich siecią wodociągową, 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 kanalizacji sanitarnej;
- 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 zwartej i przemysłowej,
- 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 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,
  - 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 dróg wewnętrznych;
- 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** 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 0,2 do 0,8,
  - 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 od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości do 6 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i rzemieślniczej 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 4MN, 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, 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 dróg wewnętrznych;
- 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 i zabudowy zagrodowej;
- 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 0,2 do 0,8,
  - 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, a zabudowy zagrodowej 11,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych

- c) możliwość lokalizacji garaży, obiektów gospodarczych i towarzyszących zabudowie mieszkaniowej 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) na terenach oznaczonych symbolami 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 25RM, 27RM, 36RM, 42RM, 43RM dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
- 9) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 20MN, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) 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;
- 11) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 12) 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, zieleń 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 0,2 do 0,8,
  - 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 2m 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, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - c) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 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) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej jako całorocznych;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;

- 9) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 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, 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 0,2 do 0,5,
  - 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 od 25° do 45°;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nie przekraczalnej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) 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);
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 23ML dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w terenie 15ML, pokazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 11) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 3ML, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 12) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 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 0,3 do 1,5,
  - 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 6m;
- 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 dróg wewnętrznych;
- 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 nieuciążliwe, 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 0,3 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 1UO, 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 dróg wewnętrznych;
- 9) 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 zieleń 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,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni terenu,
  - 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 dróg wewnętrznych;
- 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, zielen 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 wydobycia, 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,
  - 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 połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych w wysokości nie przekraczającej 6 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 dróg wewnętrznych;
- 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 połąci 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 123ZL** 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, 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 66R** 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 zagrodowej obowiązują ustalenia określone w § 28 pkt 4) i 5) uchwały;
- 6) dla zabudowy zagrodowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 18R, 30R, 52R, 53R, 58R, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDG pokazana na rysunku planu;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 2R, 3R, 8R, 10R, 14R, 15R, 16R, 17R, 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, 43RŁ, 52RŁ, 55RŁ, 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.

## **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 2016 r. poz. 778).

### **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 § 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 zaopiniowania 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.