

ZARZĄD GMINY W SIENNICY

**ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SIENNICA CZ. WSI STARA WIEŚ TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ**

AUTOR OPRACOWANIA

**BIURO PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO I GEODEZJI
» PAKS « Sp. z o.o.
08-110 Stedice, ul. Sokolowska 44/40
tel. 44-41-70 ident. 008128047**

SIENNICA - MAJ - 1999 R

Spis treści	strona
I. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA	2
1. Zawartość opracowania.	2
2. Podstawa prawna i okres opracowywania zmiany planu.	2
3. Materiały wejściowe	4
4. Treść zmiany planu i forma zapisu.	4
II. USTALENIA PLANU /Uchwała Nr VIII/58/99 Rady Gminy w Siennicy z dnia 27 maja 1999r. opublikowana w Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 55 poz.2043z dnia 2 lipca 1999r./	5
III.	R
YSUNEK PLANU	12
IV. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko	

I. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA

1. Zawartość opracowania

Opracowanie składa się z:

- części opisowej - ustaleń planu zredagowanych w formie uchwały będących przedmiotem uchwalenia,
- części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego integralną część uchwały, będącego zapisem struktury funkcjonalno-przestrzennej z elementami infrastruktury technicznej

2. Zespół autorski

Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Siennica opracował zespół w składzie :

Główny projektant mgr inż. Wiesława Klimek nr upr. 397/88

Opracowanie przestrzenne mgr inż. Wiesława Klimek

mgr inż. Ewa Wiśniewska

Opracowanie graficzne

Janina Chwedoruk

3. Podstawa prawna i okres opracowania planu.

Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica sporządzono w oparciu o następujące przepisy:

- ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 1999r.Nr 15, poz. 139))
- ustawę z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995r. poz. 78 z póź.zmianami)

Podstawą do dokonania analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przez Zarząd Gminy w Siennicy były wnioski dot. możliwości zabudowy.

Uznanie ich zasadności posłużyło do przedłożenia wniosku Radzie Gminy i podjęcia uchwały nr XXIV/172/97 z dnia 30 października 1997r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica.

Zgodnie z obowiązującym trybem sporządzania planów Zarząd Gminy przystępując do prac wykonał następujące czynności: :

- * wystosował pisma o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu do organów właściwych do uzgodnienia projektu planu oraz sejmiku samorządowego,
- * ogłosił w lokalnej prasie "Tygodnik Siedlecki" Nr 18 z dnia 3.05.1998r. oraz przez obwieszczenie we wsi Siennica gmina Siennica określając formę, miejsce i termin 21 dni do składania wniosków do zmiany planu,
- * wystąpił o opinię do organów administracji rządowej.

Zebrane uwagi i wnioski uwzględniono w opracowywanym projekcie zmiany planu.

Następnie projekt zmian planu uzgodniono z:

- Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Siedlcach
- Urzędem Wojewódzkim w Siedlcach Wydział Ochrony Środowiska,
- Urzędem Wojewódzkim w Siedlcach Wydział Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, -Wojewódzkim Oddziałem Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Siedlcach -Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym_ w Mińsku Mazowieckim,
- Wojewodą Siedleckim w zakresie zgodności planu zagospodarowania przestrzennego z zadaniami rządowymi,
- Urzędem Ochrony Państwa w Warszawie ,

Po dokonaniu uzgodnień projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 14.10.1998r. do dnia 16.11.1998r.

Przedmiotem wyłożenia była również prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze .

W trakcie wyłożenia projektu zmiany w planie nie wpłynęły zarzuty ani protesty.

W związku z tym Zarząd Gminy wnioskował o uchwalenie na sesji w dniu 27. V. 1999r. przedmiotowej zmiany w planie. Uchwała przyjęta została jednogłośnie.

4. Materiały wejściowe

Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm.Siennica opracowano na podstawie następujących dokumentów:

* opinii fizjograficznej do planu zagospodarowania przestrzennego gm.Siennica woj. siedleckie opracowanej w 1977r. przez Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne "Geoprojekt" w Warszawie,

* informacji i wniosków z jednostek wojewódzkich,

* mapy zasadniczej w skali 1:1000 wpisanej do ewidencji w W.O.D.G.K. w Siedlcach w dniu 20.01.1998r. za nr 3337-236/97

* wniosków organów administracji państwowej pod adresem zmian planu.

5. Treść zmian planu i forma zapisu.

Treścią zmiany planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania. Plan operując liniami rozgraniczającymi wyznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową . Ustalenia zmiany planu mają charakter normatywny zapewniający niezbędną kontrolę nad zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalenia zmiany planu pisane są w formie uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

II. USTALENIA PLANU

Uchwała nr VIII/58/99
Rady Gminy w Siennicy z
dnia 27 maja 1999r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica - tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Stara Wieś

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 oraz art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 1996 roku Nr 13 ,poz.74 , Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622; z 1997 roku Dz.U.Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107 ,poz,686, Nr 113, poz.734, Nr 123, poz.775 oraz z 1998r.Nr 155,poz.1014 i Nr 162,poz.1 126) , art.26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139) Rada Gminy w Siennicy postanawia co następuje:

§ 1

- 1 .Wprowadzić zmianę miejscowego planu gólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica przyjętego Uchwałą Nr VTII/56/91 Rady Gminy w Siennicy z dnia 19 marca 1999 r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica opublikowaną w Dz.Urz.Woj. Siedleckiego nr 4 poz.72 z dnia 15 maja 1999r. oraz zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica uchwalonych Uchwałą Nr XXIV/161/93 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 grudnia 1993 roku opublikowaną w Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 1 poz.9 z dnia 28 lutego 1994 r w części dot. wsi Stara Wieś.
- 2.Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały , obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania zmiany w planie.
- 3 . Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

§ 2

1. Ustalenia planu zgodnie z uchwałą nr XXIV/172/97 Rady Gminy Siennica z dnia 30 października 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica obejmują:

- 1/ przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową ,
- 2/ zasady i warunki zagospodarowania terenów,
- 3/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Granice planu ,o którym mowa w § 1 dotyczą obszaru oznaczonego na mapach ewidencji gruntów wsi Stara Wieś nr nr 129/1,129/4, 136/3,136/4, 135.

§3

Celem planu i regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ ukształtowanie ładu przestrzennego uwzględniającego zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- 2/ określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ,
- 3/ umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnym podmiotom.

§4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniszej uchwały jest mowa o :

- 1/uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Siennicy ,
- 2/przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3/rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, 4/terenie-należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5/zabudowie usługowej - należy rozumieć zabudowę w której prowadzona jest działalność gospodarcza określona w przepisach szczególnych jako nieuciążliwa .

§ 5

[.Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole

uwidocznione na rysunku planu : 1/granice opracowania,

2/linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ,

3/linie zabudowy nieprzekraczalne,

4/linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,

5/granice działek do likwidacji,

ó/linie podziału terenu na działki budowlane,

7/tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolach IMN.Ui 2MN.U, 8/obiekty budowlane do zachowania ,

9/obiekty budowlane istniejące do rozbiórki,

1 O/obiekty budowlane projektowane,

11/ istniejący wodociąg o symbolu -w ,

2.Oznaczenia graficzne projektowanych obiektów budowlanych obowiązują w zakresie zasad sytuowania ich na działkach .Ich kształt może być realizowany stosownie do potrzeb inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Następujące symbole występujące poza granicami obowiązywania ustaleń niniejszego planu podaje się jako informację dot. przeznaczenia przyległego terenu w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica :

1.2. MR/MN 11 - tereny zabudowy mieszkaniowej,

1.2. MR.MN 12 - tereny zabudowy mieszkaniowej .

12. RPU 3 - tereny bazy obsługi rolnictwa ,

1.2. RPP.4 - tereny bazy obsługi rolnictwa ,

4. Pozostałe symbole i napisy na rysunku planu są informacją .

-istniejąca droga dojazdowa o symbolu K.UD,

-istniejąca ulica lokalna o symbolu KUL,

-istniejąca droga powiatowa o symbolu K.DP 36260

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad i warunków ustalonych w uchwale z uwzględnieniem stosownych przepisów szczególnych.
2. Za zgodne z planem uważa się uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy trasy urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów komunikacji i infrastruktury sanitarnej o której mowa w § 8, stosownie do opracowanego projektu budowlanego.

§7

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN.U i 2MN.U.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i usługową związaną z nieuciążliwą działalnością gospodarczą oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
3. Na terenach zabudowy wymienionych w ust. 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 1/ istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.2 przeznaczenia terenu i spełnienia wymogów określonych w pkt 3 do 12
 - 2/ budynki mieszkalne winny być realizowane jako wolnostojące, pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej nieuciążliwej, a także garaże i inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne,
 - 3/ forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkań no-usługowych powinna być dostosowana do krajobrazu, budynki te powinny spełniać następujące wymagania : a/ kształt bryły budynków winien być poziomy prostokątny, b/ wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku do kalenicy nie powinna przekraczać 8.0 m, c/ liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 2 kondygnacji naziemnych.

Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym, d/ wysokość podmurówki nie powinna przekraczać 1.2 m,

dach z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku powinien być dwuspadowy , symetryczny lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 27° - 45° .
Ustala się zakaz stosowania dachów jednospadowych , dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie oraz stropodachów.

- 4/ budynki gospodarcze , pomocnicze i garaże mogą być realizowane jako wolnostojące lub sytuowane na zasadzie zbliźniczenia. Powinny spełniać następujące wymagania: a/ wymiary budynków o wymiarach nie większych niż 4.0 m x 8.0 m , b/ wysokość budynków przy granicach sąsiednich działek powinna być jednakowa i nie przekraczać 5.0 m, c/ liczba kondygnacji - jedna kondygnacja naziemna,
- 5/ zabudowana część terenu nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
- 6/ niezabudowana powierzchnia terenu winna być zagospodarowana jako zieleń użytkowa lub wypoczynkowa,
- 7/ ogrodzenia od strony drogi powinno być dostosowane do architektury budynków na działce. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,40 m licząc od poziomu terenu,
- 8/ ustala się dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych nieprzekraczalną linię zabudowy:
a/ 6.0 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MN.U od terenu istniejącej drogi dojazdowej KUD, b / 10.0 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN.U od terenu istniejącej drogi dojazdowej KUD i ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KUL, c / 15,0m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MN.U od terenu istniejącej drogi powiatowej o symbolu KDP 36260,
- 9/ zabudowana część terenu nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- 10/ niezabudowana powierzchnia terenu winna być zagospodarowana jako zieleń użytkowa lub wypoczynkowa,
- I 1/ zakazuje się wjazdu na działkę położoną na terenie 2 MNU od strony drogi powiatowej KDP 36260,
- 12 /nakazuje się wykonanie wjazdów /z bramami i furtkami/ na głębokość 3.0 m licząc od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej od dróg dojazdowych i lokalnych.

13/ dopuszcza się możliwość scalenia terenów sąsiednich i dokonywania wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania następujących wymogów:

a) powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów minimum 800 m² b/ front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18.0 m c/ obsługa komunikacyjna działek powstałych w wyniku innego podziału bezpośrednio z istniejącego układu drogowego przylegającego do terenów objętych planem.

§ 8

1. Ustala się podstawowy zakres wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej wyznaczonych planem terenów zabudowy:

- 1/ obsługa komunikacyjna z istniejącego układu drogowego graniczącego z terenami objętymi planem,
- 2/ zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego opartego o ujęcie wód głębinowych zlokalizowane na terenie wsi Siennica,
- 3/ odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem kanalizacji zbiorczej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków w Siennicy,
- 4/ zaopatrzenie budynków w ciepło z własnych źródeł na paliwo stałe lub płynne,
- 5/ gromadzenie odpadów indywidualne i wywożenie na wysypisko położone poza obszarem objętym niniejszym planem,
- 6/ zaopatrzenie w energię elektryczną niskiego napięcia odbywać się będzie z istniejącej sieci na warunkach określonych przez jej użytkownika.

§9

Stosownie do postanowień art. 10 ust. 3, art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się zerową stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 10

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VIII/56/91 Rady Gminy w Siennicy z dnia 19 marca 1991 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego

zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica opublikowana w Dz.Urz.Woj. Siedleckiego Nr 4 poz. 72 z dnia 15 maja 1991r. oraz uchwała nr XXIV/161/93 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 grudnia 1993 roku opublikowana w Dz.Urz.Woj.Siedleckiego Nr 1 poz.9 z dnia 28 lutego 1994r.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 12

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

Przewodniczący Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
.....
mgr Franciszek Witek