



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 15 września 2023 r.

Poz. 10316

### UCHWAŁA NR LXI.0007.495.2023 RADY GMINY W SIENNICY

z dnia 7 września 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr LIV.0007.443.2023 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. – Rada Gminy w Siennicy uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica, zwaną dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały – będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:500.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek niniejszego planu wykonany w skali 1:500 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, podjazdy dla wózków z wysunięciem przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m;
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych.

§ 6. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: U - usługi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

- b) dla części budynku znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy - rozbudowa może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi,
  - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 2) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
  - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych ruchowo.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych do ziemi;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami;
- 5) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się: strefę "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych - układu urbanistycznego miejscowości, XVI - XIX w., wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w której:

- 1) zachowuje się istniejące podziały parcelacyjne;
- 2) dla nowych bądź rozbudowywanych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego - poprzez układ kalenicy, geometrię dachu, pokrycie dachowe, proporcje otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakazuje się stosowania dachów płaskich;
- 4) zakazuje się stosowania płytek glazury, terakoty, sidingu i blachy trapezowej na elewacjach budynków.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

2. Możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w pkt 2) wyłącznie w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej poza obszarem objętym planem, poprzez zachowanie obecnego wjazdu.

2. Przy realizacji nowej inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) dla zabudowy usługowej - minimum 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu oraz minimum 1 stanowisko na lokal mieszkalny; ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 14. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez spływ powierzchniowy oraz infiltracje do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: możliwość zasilania poprzez indywidualne przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia, poza obszarem objętym planem;
- 2) brak konieczności zmiany niniejszego planu w wypadku realizacji dodatkowej stacji transformatorowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe**

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczenie sytuowania w budynku usługowym 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych, z wyłączeniem budowli nieprzekraczająca 11 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 9,
  - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 6 m,
  - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
  - d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o dachach ze spadkiem na własną posesję;

- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 250 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem parametrów wskazanych w pkt 3) i 4).

**Rozdział 5.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 21. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

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

Przewodniczący Rady Gminy

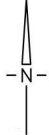
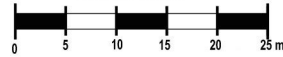
**Zenon Jurkowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI.0007.495.2023  
Rady Gminy w Siennicy  
z dnia 7 września 2023 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCA TEREN DZIAŁKI NR 485 W MIEJSCOWOŚCI SIENNICA,  
GMINA SIENNICA**

RYSunEK PLANU

SKALA 1 : 500



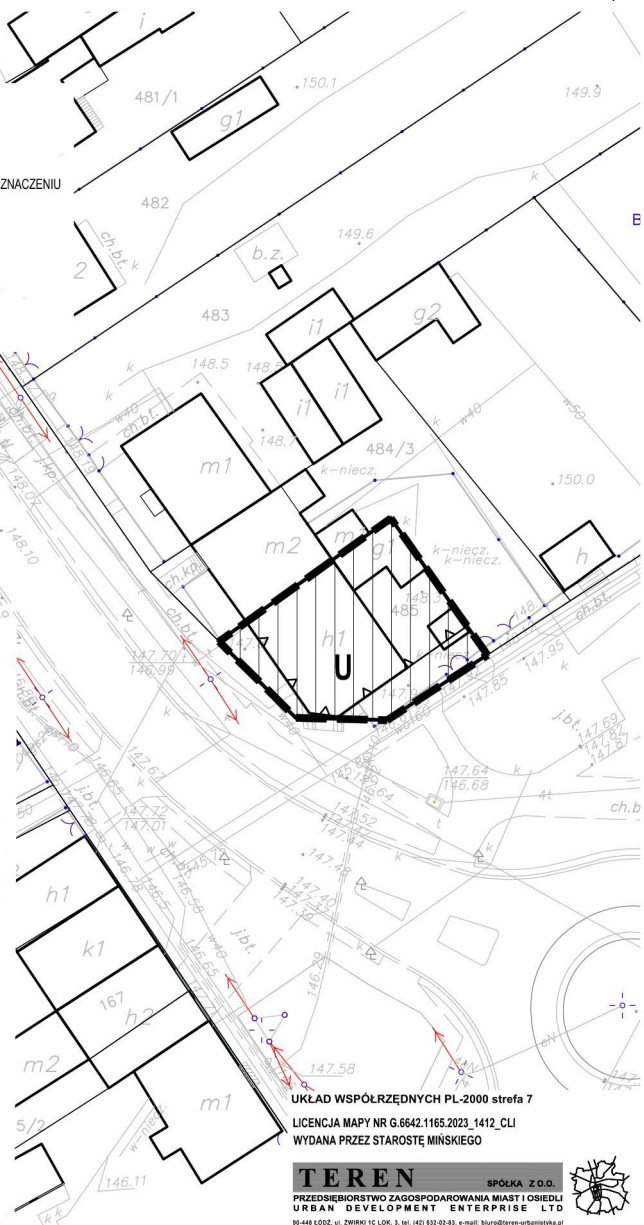
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG
- STREFA "B" OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SIENNICA UCHWAŁA NR XXXIII.0007.266.2014 RADY GMINY SIENNICA Z DNIA 26.06.2014 r.



- granica obszaru objętego planem
- TERENY ZABUDOWY MIEZSKANOWEJ WIELKOCZYNNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIEZSKANOWEJ JEDNOCZYNNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIEZSKANOWEJ/BIUROWEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG W ZIEMI
- TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
- TERENY LASKI I PASTWISK
- TERENY ODRĘBNOŚCI
- DROGA WOJEWÓDZKA WRAZ Z NUMERACJĄ
- DROGI POWIATOWE WRAZ Z NUMERACJĄ
- DROGI GMINNE WRAZ Z NUMERACJĄ
- PRZELIKOWANIE BRANŻOWYCH WYMIARUJĄCYCH ENERGIE Z KONWALNYCH ZŁOŻEŁ ENERGII O MOCY PRZEKAZACZĄCEJ 100 kW - FOTOWÓLTANIA
- IZOSTANIECIE PÓWNIKI PRZY RODU / SZPALERY ORZEW
- STREFA "B" - OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strefa 7  
LICENCJA MAPY NR G.6642.1165.2023\_1412\_CLI  
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MŃSKIEGO

**TEREN** SPÓŁKA Z O.O.  
PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD  
60-440 1002, ul. 20-lecie PC LOK. 3, tel. (43) 633 02 63, e-mail: biuro@teren-urban.pl

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI.0007.495.2023  
Rady Gminy w Siennicy  
z dnia 7 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Siennicy z dnia 7 września 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy w Siennicy nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI.0007.495.2023  
Rady Gminy w Siennicy  
z dnia 7 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658 i 803) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 485 w miejscowości Siennica, gmina Siennica - Rada Gminy w Siennicy postanawia, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI.0007.495.2023

Rady Gminy w Siennicy

z dnia 7 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**