

**UCHWAŁA NR X/70/2015  
RADY GMINY POKRZYWNICA**

z dnia 27 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego część  
miejscowości Pogorzelec**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r, poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zmianami: Dz. U z 2015 r, poz. 1688) w związku z uchwałą nr XXV/129/2012 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Pogorzelec, stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokrzywnica” przyjętego uchwałą nr XVII/70/2011 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 29 grudnia 2011 r., uchwala się, co następuje:*

**Rozdział 1.**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Pogorzelec w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 203/2 z obrębu 0027 Pogorzelec, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 203/2 z obrębu 0027 Pogorzelec.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.
3. Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy Pokrzywnica z dnia 19 września 2014 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Pogorzelec” nie wpłynęła żadna uwaga.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik 2 do uchwały.

**§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych jest taki wymóg;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

#### § 4.

Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, które należy realizować na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia wejść, gzymsy, pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich wymienionych elementów w rzucie nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup> oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu, istniejącego obiektu budowlanego, modernizacją może być: remont, przebudowa;

- 6) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie w tym w szczególności: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane w budynki, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) **zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej, o których mowa w przepisach odrębnych.

## § 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu funkcjonalnego.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu teren zabudowy letniskowej oznaczony symbolem **MNL-1**.

## § 7.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m mierząc od poziomego terenu do najwyższego elementu ogrodzenia;
- 4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt.

## § 8.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 4 m<sup>2</sup>;

- 2) reklamy nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości mierząc od poziomu terenu do najwyższego elementu urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację reklam w powiązaniu z elementami małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków w obszarze planu, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>;
  - 2) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 9.**

Obszar planu położony jest w całości w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Na terenach objętych tą formą ochrony przyrody obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody

##### **§ 10.**

Na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

##### **§ 11.**

W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.

##### **§ 12.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) nakazuje się ograniczanie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy lotniskowej oznaczony symbolem **MNL-1** należy traktować jako „teren zabudowy rekreacyjnej”, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów ochrony środowiska.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§ 13.**

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym powiązania z zewnętrznym układem drogowym, zapewniają drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu.

#### **§ 14.**

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w obszarze planu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### **§ 15.**

Dostęp do drogi publicznej dla działki w obszarze, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi przede wszystkim poprzez zjazdy oraz drogi wewnętrzne.

#### **§ 16.**

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy letniskowej należy zapewnić minimalnie: 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) miejsca postojowe muszą być realizowane na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 17.**

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i noworealizowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

#### **§ 18.**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem przyłącza i sieci wodociągowej o średnicy minimum  $\varnothing$  40 mm w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) Dopuszcza się:
  - a) do czasu wybudowania sieci wodociągowej wykorzystanie indywidualnych ujęć wody do celów bytowych,
  - b) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

#### **§ 19.**

1. Nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne o średnicy minimum  $\varnothing$  10cm umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.

2. Do czasu podłączenia do wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

4. Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 20.**

1. Nakazuje się zaopatrzenie w energię obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego.

2. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy nie przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 21.**

Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci gazowej niskiego ciśnienia.

#### **§ 22.**

Zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy poniżej 100kW lub inne paliwa i nośniki energetyczne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

#### **§ 23.**

- 1) Usuwanie odpadów realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami.
- 2) Zakazuje się na wszystkich terenach lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 24.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

### **Rozdział 7.**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy lotniskowej

### § 25.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MNL-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolem **MNL-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, budynki gospodarcze i garażowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

### § 26.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNL-1** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych
- 2) realizacji jakichkolwiek usług;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

### § 27.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNL-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.

### § 28.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNL-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy letniskowej w formie budynków wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek letniskowy lub jako budynki dobudowane do budynku letniskowego;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §16;
- 5) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 15° do 45°;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie o pochyleniu do 5°;
- 7) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków.

### § 29.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNL-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,4
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek letniskowy: 9 m;
  - b) budynek garażowy, gospodarczy i inne obiekty budowlane: 6 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 3) i §8 ust 1 pkt 2);

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynek letniskowy: 2;
  - b) budynek garażowy i gospodarczy: 1;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w §7.

### **§ 30.**

Drogi wewnętrzne realizowane, w zależności od potrzeb, w obszarze planu muszą spełniać następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość drogi: 6 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

### **§ 31.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNL-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 15% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

### **§ 32.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Pokrzywnica.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Krzysztof Lubelski**



**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,**

**Rada Gminy Pokrzywnica rozstrzyga co następuje:**

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA
		Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację: 1- wójt, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Gmina 2 - właściciele nieruchomości 3 - instytucje i fundusze pomocowe 4 - inni
1.	Wodociągi	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4
2.	Kanalizacja	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Krzysztof Lubelski**