



## UCHWAŁA NR X/71/2015 RADY GMINY POKRZYWNICA

z dnia 27 listopada 2015 r.

### w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego część miejscowości Łubienica Superunki i Dzierżenin

*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 XXI/109/2012 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Łubienica Superunki i Dzierżenin, 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., uchwała się, co następuje:*

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres i zasady obowiązywania planu**

##### **§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Łubienica Superunki i Dzierżenin w obszarze części działki o numerze ewidencyjnym 130/1 z obrębem 0016 Łubienica Superunki oraz w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 76/4, 76/5, 76/6 77/1 i 77/2 z obrębem 0006 Dzierżenin, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

##### **§ 2.**

1. Plan obejmuje następujący obszar:

- 1) część działki o numerze ewidencyjnym 130/1 z obrębem 0016 Łubienica Superunki.
- 2) działki o numerach ewidencyjnych 76/4, 76/5, 76/6 77/1 i 77/2 z obrębem 0006 Dzierżenin.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu składa się z dwóch arkuszy zawierających odpowiednio obszary wskazane na załącznikach graficznych nr 1 i 2 uchwały nr XXI/109/2012 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Łubienica Superunki i Dzierżenin.

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 23 stycznia 2015 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Łubienica Superunki i Dzierżenin” 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.

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.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 2) **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;

- 3) **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 wykroczać: 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;
- 4) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 5) **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 danym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję lub w przypadku zagospodarowania niekubaturowego wykorzystanie terenu musi być związane z tym przeznaczeniem;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki wielofunkcyjne, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz usługi związane z działalnością szkodliwą dla zdrowia ludzi, środowiska, które nie spełniają wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych lub których uciążliwość wykrocza poza teren działki budowlanej oraz usługi z zakresu dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne, stałe oraz inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

## § 5.

1. 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 terenów określone symbolami terenów funkcjonalnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania**  
**ładu przestrzennego**

**§ 6.**

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN-1**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U-1**;
- 3) teren eksploatacji kopalni ze złóż, oznaczony symbolem: **PE-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 poziomu 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 migracje 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 na wszystkich terenach, 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.**

Wskazuje się strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza w odległości do 50 metrów i do 150 metrów od granicy działki ewidencyjnej zajętej przez cmentarz zlokalizowany poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

##### **§ 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) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN-1 należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, 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 działek, w obszarze planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zjazdy lub drogi wewnętrzne.

##### **§ 16.**

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
- 5) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 6) dla inwestycji związanej z wydobyciem surowców należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe;
- 7) 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy obiektów i urządzeń 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 sieci wodociągowej o średnicy minimum Ø40 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 Ø 10 cm umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.
- 2) Do czasu podłączenia do 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) Dopuszcza 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 należy realizować 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.

Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

### **Rozdział 7.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN-1**

#### § 25.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

#### § 26.

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

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

### § 27.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> – dla budynków w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> – dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 16 m – dla budynków w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 12 m – dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 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.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

### § 28.

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

- 1) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu przed realizacją zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji garażowych i gospodarczych wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 6) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 7) usługi nieuciążliwe jako lokale usługowe, mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 15;
- 9) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 15° do 45°;
- 10) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków.

### § 29.

Na terenie oznaczonym symbolem **MN-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 - 1,2;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny- 12 m,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i inne obiekty budowlane: 6 m, z zastrzeżeniem §7pkt 3) i §8 ust 1 pkt 2);
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny: 3, przy czym jeśli występuje trzecia kondygnacja musi być ona poddaszem użytkowym;
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: 1;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w §7.

**Rozdział 8.**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej**  
**oznaczonego symbolem U-1**

**§ 30.**

1. Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych.

3. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **U-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, budynki garażowe i gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**§ 31.**

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

- 1) realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) realizacji usług uciążliwych;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

**§ 32.**

1. Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 16 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.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

### § 33.

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

- 1) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu przed realizacją zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w formie wyłącznie budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji garażowych i gospodarczych wbudowanych w budynek usługowy;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §15;
- 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.

### § 34.

Na terenie oznaczonym symbolem **U-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 - 1,5;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek usługowy: 12 m;
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i inne obiekty budowlane: 6 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 3) i §8 ust 1 pkt 2);
- 4) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych:
  - a) budynek usługowy: 3;
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: 1;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w §7.

## Rozdział 9.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu eksploatacji kopalni ze złóż oznaczonego symbolem PE-1**

### § 35.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **PE-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: eksploatacja kopalni ze złóż.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **PE-1** realizację infrastruktury towarzyszącej związanej z eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego, w tym:

- 1) budowle i urządzenia służące wydobyciu kopalni;
- 2) składowiska mas ziemnych;

- 3) urządzenia ochronne;
- 4) drogi wewnętrzne, dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 36.

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

- 1) realizacji jakichkolwiek budynków i obiektów małej architektury;
- 2) realizacji usług uciążliwych;
- 3) realizacji reklam;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do celów związanych z jego przeznaczeniem lub do zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 4) realizacji trwałych ogrodzeń.

### § 37.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **PE-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 10 000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 30 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.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **PE-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

### § 38.

Na terenie oznaczonym symbolem **PE-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz prowadzenia wydobywania kopalin i gospodarowanie masami ziemnymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 2) nakaz zabezpieczenia krawędzi wyrobisk zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 3) nakaz zabezpieczenia rejonów eksploatacji podczas prac wydobywczych przed osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 4) nakaz rekultywacji terenu złoża po jego wyeksploatowaniu zgodnie z kierunkiem rolnym bądź wodno-rolnym lub leśnym bądź wodno-leśnym;
- 5) nakaz ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i emisją niezorganizowaną;
- 6) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §16;
- 7) dopuszcza się, aby wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej wynosił minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §7 pkt 3) - 15m.

### § 39.

Drogi wewnętrzne realizowane, w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych 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.

### § 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 10% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 10% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PE-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 20% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

### § 41.

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**