

**UCHWAŁA NR III/23/2019
RADY GMINY POKRZYWNICA**

z dnia 14 lutego 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/170/2017 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Dzierżenin, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokrzywnica” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/265/2018 z dnia 6 listopada 2018 r., Rada Gminy Pokrzywnica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Dzierżenin w obszarze działek o numerze ewidencyjnym, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje następujący obszar działek o numerach ewidencyjnych 179/10, 179/16, 179/17, 179/18, 179/19, 179/20, 179/21, 179/22 z obrębu Dzierżenin.

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 13 lutego 2018r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości 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 nr 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;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 11) 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, 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.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4.

Ilekróć 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 m² oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie; to znaczy nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w przypadku zagospodarowania niekubaturowego nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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 obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku;
 - nadbudowa i rozbudowa o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy;
 - zmiana sposobu użytkowania – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;
- 7) **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;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane w budynki, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności w tym usług rzemieślniczych (produkcja nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych na skalę przemysłową), których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe);
- 9) **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 wykracza 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;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki, wyrażony w procentach.

§ 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 terenów określone symbolami terenów funkcjonalnych;
- 5) wymiarowanie.

§ 6.

Dopuszcza się realizację celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) na rysunku planu przebieg linii zabudowy według których musi być realizowana nowa zabudowa.

§ 8.

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

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **UMN-1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony symbolem **MNU-1**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

Wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 10.

1. Zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja w obszarze planu obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 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:
 - a) zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **UMN-1** należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów ochrony środowiska;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oznaczony symbolem **MNU-1** należy traktować jako „tereny mieszkaniowe jednorodzinne”, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów ochrony środowiska.

§ 13.

Ustala się następujące zasady ochrony powietrza:

- a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z wyjątkiem przekroczeń dopuszczonych w decyzji odpowiedniego organu, na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego, w oparciu o przepisy odrębne;
- b) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych lub sposobów zagospodarowania terenu zielenią, które będą minimalizowały emisję pyłu i eliminowały wpływ wiatrów na tę emisję;
- c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MNU-1** ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych do powietrza lub w oparciu o odnawialne źródła energii;

§ 14.

Ustala się następujące zasady ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych i ziemi:

- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym powiązania z zewnętrznym układem drogowym, zapewnia droga publiczna zlokalizowana poza obszarem planu.

§ 16.

Dostęp do drogi publicznej, krajowej nr 61 dla działek, w obszarze planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych poprzez drogę publiczną, gminną zlokalizowaną poza planem.

§ 17.

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.

§ 18.

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny z częścią usługową;
- 2) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) 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

§ 19.

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

- 1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych 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.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem sieci wodociągowej o średnicy minimum \varnothing 40mm w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 21.

W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz docelowego wyposażenia wszystkich budynków w przyłącze kanalizacyjne o średnicy minimum \varnothing 10cm umożliwiającego odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) dopuszczenie do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, wymaga podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia 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) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy nie przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej.

§ 24.

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.

§ 25.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami;
- 2) zakaz na wszystkich terenach lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem UMN-1

§ 26.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UMN-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi rzemieślnicze (produkcja), hotele, motele, gastronomia, naprawa pojazdów mechanicznych.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **UMN-1** realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, infrastruktury towarzyszącej takiej jak: budowle związane technologicznie i technicznie z funkcją terenu, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, budynki garażowe, infrastruktura techniczna, w tym maszty telekomunikacyjne, dojścia i dojazdy.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **UMN-1** dopuszcza się zachowanie lub modernizacje istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

§ 27.

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

- 1) realizacji usług uciążliwych;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 3) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§ 28.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1 000 m²;
- 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 **UMN-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

§ 29.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w formie wyłącznie budynków wolnostojących;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §18;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji garażowych i gospodarczych wbudowanych w budynek usługowy;
- 4) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 15° do 45°;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie o pochyleniu do 12°;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków.

§ 30.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN-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 – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i inne obiekty budowlane - 12 m;
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 6 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych:
 - a) budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe: 3;
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i inne obiekty budowlane: 1;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 20%.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oznaczonego symbolem MNU-1

§ 31.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki garażowe, dojścia i dojazdy.

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNU-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,
- 4) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§ 33.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- 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 **MNU-1** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 1).

§ 34.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji garażowych i gospodarczych wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 6) usługi nieuciążliwe jako lokale usługowe, mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynek mieszkalny;

- 7) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §18;
- 8) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 12° do 45°;
- 9) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem **MNU-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 – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny i inne obiekty budowlane - 12 m,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 6 m;
- 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%.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 36.

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

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 30% 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 **MNU-1** ustala się stawkę procentową, w wysokości 30% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

§ 38.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokrzywnica.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej

Przewodniczący Rady
Gminy

Krzysztof Lubelski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/23/2019

Rady Gminy Pokrzywnica

z dnia 14 lutego 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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:

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Przewodniczący Rady
Gminy

Krzysztof Lubelski

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1826297096

Imię: Krzysztof

Nazwisko: Lubelski

Instytucja: Urząd Gminy Pokrzywnica

Województwo: mazowieckie

Miejscowość: Pokrzywnica

Data podpisu: 21 lutego 2019 r.

Zakres podpisu: Cały dokument