

**UCHWAŁA NR LI/ 254 /14  
RADY GMINY PROMNA  
z dnia 17 września 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Promna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768) Rada Gminy Promna uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1  
Zakres obowiązywania planu**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Promna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym integralną część planu.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Promna o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;

- 7) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
  - a) budowli,
  - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
    - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggie, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
    - detali wystroju architektonicznego,
  - c) części podziemnych budynków;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 12) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 13) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 14) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona;
- 16) **informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na nieruchomości na której jest umieszczona;
- 17) **nośniku reklamowym lub nośniku informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia reklamowe, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy i/lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§4. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefa lokalizacji zbiorników magazynowych;
- 6) strefa lokalizacji zbiorników stacji paliw.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

§5. 1. Plan wyznacza teren o przeznaczeniu podstawowym: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **UP**.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym;
- 2) zakaz realizacji usług podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze.

§6. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem **UP** ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) formę zabudowy:
  - a) budynków produkcyjnych i usługowych: wolnostojące lub zespoły budynków,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: zintegrowane z budynkiem produkcyjnym lub usługowym, z możliwością lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie większy niż: 0,5;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków produkcyjnych i usługowych: 2,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 7) maksymalna wysokość:
  - a) budynków produkcyjnych i usługowych: 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: 8,0 m,
  - c) obiektów bazy paliw: 14,0 m;
- 8) zbiorniki do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, gazów, w tym gazów wysoce łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych:
  - a) budować jako podziemne, w tym kopcowane,
  - b) lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy lokalizacji zbiorników magazynowych;

- 9) wymogu pkt 8 nie stosuje się do zbiorników wykorzystywanych na cele zaopatrzenia w ciepło zabudowy na działce;
- 10) zbiorniki do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych oraz gazów, w tym gazów wysoce łatwopalnych lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy lokalizacji zbiorników stacji paliw;
- 11) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $40^{\circ}$  lub dachy płaskie;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią;
- 13) formę ogrodzeń działek i terenów lokalizowanych od strony ulic:
  - a) obowiązek lokalizacji bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających,
  - b) dopuszcza się możliwość cofnięcia linii ogrodzenia przy bramach wjazdowych,
  - c) ogrodzenia ażurowe, o wysokości od 1,4 m do 2,0 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,
  - d) według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych.
- 14) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu melioracyjnego;
- 15) zasady rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami:
  - a) możliwość lokalizacji nośników reklamy i informacji wizualnej o łącznej powierzchni nie większej niż  $10,0 \text{ m}^2$  w granicach działki,
  - b) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklam, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 10% powierzchni tej ściany,
  - c) nakazuje się dostosowanie wielkości i lokalizacji nośników umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej elewacji,
  - d) nie dopuszcza się lokalizacji nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne.

**§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami z ustaleniami §6;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem:
  - a) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - b) instalacji do podziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, gazów, w tym gazów wysoce łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych oraz instalacji do ich dystrybucji,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) parkingów;
- 5) uciążliwość planowanych inwestycji musi się mieścić w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3;
- 9) **ochronę gleby i powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1,
  - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
  - c) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania,
  - d) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

**§8. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

**§9. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

**§10. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

**§12. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** nie ustala się.

**§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym - potrzeby nie występują;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległej drogi wewnętrznej;
- 3) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązuje zapewnienie **miejsc do parkowania dla samochodów osobowych** w następującej liczbie:
  - a) dla klientów – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
  - b) dla pracowników – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych obowiązuje urządzenie 1 miejsca dla rowerów;

- 5) na każde 5 miejsc do parkowania dla klientów obowiązuje urządzenie 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych urządzeń w formie niezadaszonych stanowisk postojowych, garaży lub wiat.

**§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
  - a) nie ustala się wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym – potrzeby nie występują;
  - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
  - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
  - b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - c) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych po wybudowaniu sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
    - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
    - do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi,
  - c) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków komunalnych z obiektu budowlanego – zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - d) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami do ziemi:
    - na nieutwardzony teren działki,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - e) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do ziemi, tj. do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy,
  - g) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa takie jak: gaz, ekogroszek, olej opałowy, pelety, drewno, posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
  - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 7) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW dla realizacji zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych oraz możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

**§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dla budynku, zlokalizowanego w części poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
  - a) możliwość dokonywania przebudowy i nadbudowy budynku lub jego części z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w §6,
  - b) obowiązek respektowania wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przy rozbudowie budynku;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie w §6 warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 3, z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy, co do których istniejąca zabudowa jest zgodna.

**§16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**

**ROZDZIAŁ 4**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Promna.

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

Zastępca  
Przewodniczącego Rady Gminy

/-/ Marek Rąbkowski