

UCHWAŁA NR LXII.327.2024

RADY GMINY PROMNA

z dnia 22 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Kolonia Promna, Olkowice i Piekarty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 oraz 2739) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, w związku z uchwałą Nr XXXIX.208.2022 Rady Gminy Promna z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Kolonia Promna, Olkowice i Piekarty, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX.207.2022 Rady Gminy Promna z dnia 29 czerwca 2022 r., Rada Gminy Promna uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Kolonia Promna, Olkowice i Piekarty, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składającego się z pięciu arkuszy:
 - a) arkusz 1 – Kolonia Promna
 - b) arkusz 2 – Kolonia Promna
 - c) arkusz 3 – Olkowice,
 - d) arkusz 4 – Piekarty,
 - e) arkusz 5 – oznaczenia;
- 3) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Promna – stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stwierdza się, iż plan nie wyznacza realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XXXIX.208.2022 Rady Gminy Promna z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Kolonia Promna, Olkowice i Piekarty.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 8) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°.

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 1,6MPa;
- 7) wymiary wyrażone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

4. Informacyjnie na rysunku planu oznaczono granice parku wpisanego do rejestru zabytków – parku w miejscowości Promna nr rej. 706 z dnia 20.12.1957 r. oraz nr rej. 7/A/78 z dnia 15.12.1978 r.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **UE-US**;
- 2) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;

- 3) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 4) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UE-US**.

3. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenu drogi ekspresowej **KDS**;
- 2) linie rozgraniczające terenów dróg zbiorczych **KDZ**.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

5. Ustalenia ust. 2 i 3 nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach, niż wymienione w ust. 2 i 3.

6. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska, w tym poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 pkt 5;
- 7) warunki w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska oraz nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna); zasady

gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;

- 9) ochronę **powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 10) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z ustaleniami §9 pkt 1 i 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji IUE-US zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi jest teren drogi ekspresowej KDS oraz tereny dróg zbiorczych KDZ;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższej położonego punktu obiektu do położonego pod nim poziomu terenu – nieprzekraczająca 20,0 m, przy czym dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
 - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości 12,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 2) ograniczenia zawarte w pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 1,6MPa, o szerokości 2,0 m, której środek stanowi oś gazociągu; w strefie:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz składów i magazynów,
 - c) obowiązują ograniczenia wznoszenia obiektów budowlanych oraz podejmowania działań mogących powodować uszkodzenia gazociągu w zakresie określonym przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 4) innych wymogów nie ustala się.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru obejmujący tereny komunikacji: teren drogi ekspresowej, tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniach szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez wyznaczone tereny: tereny drogi ekspresowej KDS, tereny drogi zbiorczej KDZ, teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów usług:
 - usług edukacji, sportu i rekreacji: 1 na 200 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
 - pozostałych usług: 1 na 40 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów;
- 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakaz urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,

- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania;
- 5) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 12. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia **terenu**:
- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadnianiem zieleni dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników, w tym infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej, pomimo zastosowania zbiorników, do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi poza terenem działki budowlanej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnych:
 - grawitacyjnych: 200 mm,
 - ciśnieniowych: 60 mm;
- 5) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni i sieci ciepłych oraz zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 6) w **zakresie zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu dostarczanego w butlach,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: \varnothing 32 mm;
- 7) w **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - nowe stacje transformatorowe lokalizować w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej, bez konieczności respektowania wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w **zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym moc urządzeń wolnostojących nie może przekraczać 500kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5kW;
- 9) w **zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 13. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;

- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
- dróg publicznych,
 - sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§ 15. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla **terenu** usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1UE-US**, ustala się przeznaczenie: tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,8;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- maksymalna wysokość budynków: 13,0 m;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia: 1000,0 m²,
- minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

5. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. 1. Dla **terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **2UE-US**, ustala się przeznaczenie: tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

5. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych położonych poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 18. 1. Dla **terenów usług**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług kultu religijnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,7;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) terenu nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
- 2) na terenie w strefie kontrolowanej gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 1,6 MPa obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) z terenu 1KDS (dodatkowej jezdni drogi ekspresowej nr S7),
 - b) z jezdni głównej drogi ekspresowej nr S7 zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez teren 2KDS, wyłącznie w zakresie obsługi pojazdów i osób przemieszczających się drogą ekspresową nr S7;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 19. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** teren w zakresie dopuszczalnego poziomego hałasu w środowisku zalicza się do terenów domów opieki społecznej.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 55° do 125°,

5. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.**

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi zbiorczej 2KDZ, drogi powiatowej położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

§ 20. 1. Dla terenów drogi ekspresowej, oznaczonych symbolem **KDS**, ustala się przeznaczenie: teren drogi ekspresowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDS: od 15,2 m do 37,1 m,
 - b) terenu 2KDS: od 1,7 m do 1,8 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.**

4. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.**

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:

- a) terenu 1KDZ: od 0,0 m do 4,5 m,
- b) terenu 2KDZ: od 4,0 m do 4,0 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

4. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

5. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. 1. Dla teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KR**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze pas terenu o szerokości: od 5,8 m do 6,1 m;
- 2) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%.

3. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Promna.

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

Przewodniczący Rady Gminy Promna