

## UCHWAŁA NR XIV.69.2019 RADY GMINY PROMNA

z dnia 28 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 376/3 i 376/4 w miejscowości Adamów, gmina Promna

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571 i poz. 1696) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524 i poz. 1696) w związku z uchwałą Nr XXXVI.158.2017 Rady Gminy Promna z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 376/3 i 376/4 w miejscowości Adamów, gmina Promna, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Promna, przyjętego uchwałą Nr XIX/101/12 Rady Gminy Promna z dnia 14 marca 2012 r., **Rada Gminy Promna uchwala, co następuje:**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 376/3 i 376/4 w miejscowości Adamów, gmina Promna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000, 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 planu nie złożono 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 ich nie dotyczy.

4. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obowiązek sytuowania frontowej ściany budynku bezpośrednio przy tej linii, na nie mniej niż 30% szerokości elewacji frontowej, bez prawa jej przekroczenia; zakaz przekraczania linii nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony i loggie oraz niezabudowanych ganków, daszków nad furtkami, schodów do budynku itp.;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu.

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

§ 3. 1. 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;

- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania**

**§ 4. 1. Plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem ML.**

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 2) formę zabudowy – budynki wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe realizować wyłącznie jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,17;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalną – 0,05, maksymalną – 0,34;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków – 8,0 m,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2, przy czym druga kondygnacja nadziemna może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 8) geometrię dachów – dachy o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°;
- 9) nakaz stosowania jednakowych: materiałów wykończeniowych elewacji, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na działce budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 490 m<sup>2</sup>; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, wydzielanych w ramach regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami §5;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz eksploatacji kopalni;
- 5) ochronę obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy” (PLH140016), obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy” (PLB140003) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki poprzez:

- a) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 z zachowaniem zakazów i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przyrody oraz budownictwa,
  - b) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
  - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5,
  - d) zakaz realizacji przedsięwzięć, o których mowa w pkt 2, 3 i 4;
- 6) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren podlega ochronie akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 9) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4;
- 11) **ochronę powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
  - c) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 12) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (ML), jako terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych) wyłącznie zaliczonych do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 7. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ze względu na niewystępowanie w obszarze obiektów wymagających ochrony.

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

§ 9. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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:**

- 1) ustala się realizację celów ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy” (PLH140016), obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy” (PLB140003) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5;
- 2) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlega teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem ML;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania **obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

**§ 10. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 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) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek – 490,0 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek – 19,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

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

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

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem wewnętrznym – potrzeby nie występują;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległej drogi zlokalizowanej poza obszarem;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów w następującej minimalnej liczbie:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 4) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 3, ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;
- 5) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu ustala się:
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
  - b) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody zlokalizowane w obszarze zgodnie z wymogami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę na cele:
    - spożycia, socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
    - przeciwpożarowe – z sieci wodociągowej, zbiorników lub cieków,

- b) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 80 mm; parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz budownictwa,
  - b) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – 150 mm, ciśnieniowej – 50 mm,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego, węgla o zawartości siarki  $\leq 0,6\%$  oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
  - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z wymogami pkt 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonej w planie obowiązującej linii zabudowy,
- 7) dopuszcza się **zaopatrzenie w gaz** z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych; zbiorniki na gaz nakazuje się realizować wyłącznie jako podziemne;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zachowaniem wymogów §6 pkt 12;
- 9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej, przy czym urządzeń wykorzystujących energię wiatru wyłącznie o mocy nieprzekraczającej 1kW.

**§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego niż dotychczasowy sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

**§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 17.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Promna, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/265/2006 Rady Gminy Promna z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 233 z dnia 17 listopada 2006 r. poz. 8599).

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Promna.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/Zbysław Budyta