

UCHWAŁA NRXXXIII/210/02

**Rady Gminy w Wolanowie
z dnia: 28 czerwca 2002 r.**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectw Wolanów oraz Kolonia Wolanów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. O samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. O zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą NR XXIII/155/2001 Rady Gminy Wolanów z dnia: 26.04.2001 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectw Wolanów oraz Kolonia Wolanów (zwanej dalej uchwałą o przystąpieniu), Rada Gminy w Wolanowie na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Wolanów oraz Kolonia Wolanów, zwany dalej planem.
2. Na plan składają się ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale oraz załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 1 000 stanowiący integralną część uchwały.

Rozdział I Przepisy ogólne

§2

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, planem objęto obszar ograniczony od północy - drogą krajową nr 44; od wschodu - wschodnimi granicami działek nr 29, 34/2, 36 i 50 (w sołectwie Wolanów) oraz drogą powiatową nr 34 490; od południa - istniejącymi lasami i granicą sołectwa; od zachodu - zachodnimi granicami działek nr 305 i 379 (w sołectwie Kolonia Wolanów).

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, jest:
 - a) sprecyzowanie ram prawnych dla lokalizacji na obszarze objętym opracowaniem funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego z uzupełnieniem nieuciążliwymi funkcjami gospodarczymi (usługi i wytwórczość);
 - b) umożliwienie przeprowadzenia procedur lokalizacyjnych dla inwestycji realizujących przewidziane planem funkcje z zachowaniem zasady rozwoju zrównoważonego;
 - c) określenie zasad zainwestowania na obszarze objętym planem w sposób umożliwiający zachowanie ładu przestrzennego.
2. Przedmiotem planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, jest zmiana lub doprecyzowanie funkcji terenów lokalizowanych w obrębie obszaru objętego planem za pomocą następujących regulacji:
 - a) określenie przeznaczenia terenów za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) określenie zasad i warunków podziału na działki budowlane;
 - c) określenie sposobu obsługi komunikacyjnej (za pomocą linii rozgraniczających ulice);
 - d) określenie zasad uzbrojenia terenów;

- e) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
4. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy rozumieć przez to przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni (nie mniej niż 50% sumarycznej powierzchni terenu) w okresie docelowym realizacji planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla tego terenu stanowią inaczej;
6. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie wraz z przeznaczeniem podstawowym, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu;
7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być ewentualnie realizowane na terenie pod warunkiem spełnienia określonych wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
8. **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające w rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
9. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, które nie są świadczone przez podmioty, dla których organem założycielskim są władze samorządowe gminy, powiatu lub województwa;
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć (w stronę granicy działki) zewnętrznej krawędź głównych brył budynków (przy czym nie uwzględnienia się takich elementów jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów).

§5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:
 - a) granica opracowania;
 - b) linie rozgraniczające tereny: ściśle określone i orientacyjne;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) strefy wyłączone z zabudowy;
 - e) symbole literowo-cyfrowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
2. Przebieg ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania pokrywa się z granicami własnościowymi, uwidocznionymi na mapie stanowiącej podkład rysunku planu.
3. Przebieg zwymiarowanych orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy może

być zmieniony z tolerancją do 0,5 m w stosunku do wymiaru określonego w rysunku planu.

4. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania, niezwymiarowanych w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu, może być zmieniony z tolerancją do 2 m w stosunku do przebiegu określonego w rysunku planu.
5. Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, niezwymiarowanych w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu, może być zmieniony z tolerancją do 1 m w stosunku do przebiegu określonego w rysunku planu.
6. Obowiązki ustaleń planu dotyczących stref wyłączonych z zabudowy ogranicza się do czasu, w którym ustana uwarunkowania powodujące ustalenie strefy, co w wypadku niniejszego planu oznacza przełożenie lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych.
7. Przebieg orientacyjnych linii podziałów własnościowych na terenach o tym samym przeznaczeniu i sposobie użytkowania może być zmieniony w sposób umożliwiający zainwestowanie wszystkich działek, których zmiana przebiegu granic własności dotyczy, zgodne z przeznaczeniem i zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oraz zgodnie z warunkami lokalizacji odpowiednich inwestycji, określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i uzbrojenia terenów

§6

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz eksploatacji surowców (poza wodą).
2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji stałych składowisk wszelkiego rodzaju odpadów.
3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz zakaz tymczasowego składowania wszelkich odpadów, które mogą powodować zanieczyszczenie środowiska, w miejscach do tego nieprzygotowanych.
4. Ewentualne uciążliwości, wynikające z funkcji realizujących ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenów, w ilości lub natężeniu przekraczających wartości dopuszczone przez przepisy odrębne i szczególne - nie mogą wykroczać poza granice terenu, na którym uciążliwości te są wywoływane.
5. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zalecenia, które w miarę możliwości powinny być brane pod uwagę w działalności inwestycyjnej:
 - a) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu;
 - b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej, gaz, energia elektryczna, biomasa itp.);
 - c) ograniczenie wycinki istniejących drzew;
 - d) zagospodarowanie maksymalnej powierzchni działek w postaci powierzchni biologicznie czynnych.

§7

1. Dla obszaru objętego planem ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu obejmujący zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę pitną oraz odprowadzanie ścieków.
2. Dopuszcza się uzupełnienie uzbrojenia terenu ponad standard określony w ust. 1 o kanalizację deszczową, infrastrukturę telekomunikacyjną, gaz przewodowy itp.

3. Niezależnie od zasad lokalizacji nowej zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, zainwestowanie terenów, realizujące ustalone dla nich przeznaczenie, należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w sposób, który nie będzie utrudniał czynności eksploatacyjnych funkcjonujących urządzeń podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej.
4. Zaopatrzenie w wodę terenów zainwestowanych i częściowo zainwestowanych – z istniejącego wodociągu, zaopatrywanego z ujęcia w „Wolanów”.
5. Zaopatrzenie w wodę terenów przeznaczanych pod nowe zainwestowanie – z systemu wodociągowego, zaopatrywanego z ujęcia „Wawrzyszew”.
6. Przebiegi projektowanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wskazane orientacyjnie w rysunku planu, zostaną doprecyzowane w odpowiedniej dokumentacji technicznej.
7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
8. Sposób odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych z poszczególnych terenów dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych alternatywnie:
 - a) do indywidualnych lub grupowych zbiorników bezodpływowych;
 - b) do systemu kanalizacji zbiorowej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w Wolanowie lub Radomiu (w zależności od przyjętego wariantu);
 - c) na działkach o powierzchni powyżej 1 500 m² – do indywidualnych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem oczyszczonych ścieków na terenie tych działek.
9. Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych na grunt lub do istniejących rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej – o ile zostanie zrealizowana;
10. Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni terenów (w razie potrzeby) – do istniejących rowów melioracyjnych, a za ich pośrednictwem do rzek lub cieków powierzchniowych, w odległości, mierzonej wzdłuż osi ich biegu, co najmniej 200 m od przyległych do tych cieków lub rzek terenów, które zostały przeznaczone w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje rekreacji i wypoczynku.
11. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych.
12. Zaopatrzenie w energię elektryczną według warunków określonych przez dystrybutora energii i eksploatatora sieci – z istniejącego systemu energetycznego za pośrednictwem istniejących, słupowych stacji transformatorowych.
13. Zakłada się lokalizację nowych, słupowych stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z każdorazowego zapotrzebowania.
14. Zakłada się, że w razie konieczności wydzielenia odrębnej działki, przeznaczonej dla realizacji stacji transformatorowej, niezbędnej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, zostanie ona wydzielona na terenie MN1, w miejscu posiadającym dostęp do drogi publicznej.
15. Zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§8

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MR1i** i **MR2i**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz funkcji gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej, których lokalizacja lub funkcjonowanie **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz produkcji pozarolniczej i usług, realizowane w istniejącej zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej lub usługowej.
4. Lokalizacja nowych inwestycji realizujących przeznaczenie dopuszczalne jest możliwa jedynie w wypadku spełnienia następujących warunków:
 - a) suma powierzchni gruntów rolnych klas III dotychczas wyłączonych z użytkowania rolniczego oraz wyłączanych w celu realizacji nowej inwestycji nie przekracza 0,5 ha dla każdego terenu z osobna;
 - b) suma powierzchni gruntów rolnych klas IV dotychczas wyłączonych z użytkowania rolniczego oraz wyłączanych w celu realizacji nowej inwestycji nie przekracza 1 ha dla każdego terenu z osobna.
5. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, za pośrednictwem dróg publicznych (istniejących i projektowanych): KZ1, KL1, KD1 i KZD oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi w miejscach wskazanych w rysunku planu.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu. W takim wypadku podział ten winien być dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
 - b) minimalna odległość tylnej granicy działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14 m;
 - c) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w sposób uwidoczniony na rysunku planu); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji tj. parter + poddasze użytkowe;
 - d) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zakaz budowy ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1 m powyżej powierzchni terenu; sumaryczna powierzchnia zabudowana lub pokryta nawierzchnią

nieprzepuszczalną dla wód opadowych nie może przekroczyć 30% powierzchni dla każdej działki z osobna.

§9

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MN1i, MN2i, MN3i i MN4i**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcję mieszkalnictwa niskiej intensywności.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniając pod funkcję usług, których lokalizacja lub funkcjonowanie **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, za pośrednictwem dróg publicznych (projektowanych i istniejących) KZD, KD1, KZ1, istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KDX oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi w miejscach wskazanych w rysunku planu.
5. Do czasu realizacji drogi KZD dopuszcza się skomunikowanie w sposób dotychczasowy terenów obsługiwanych obecnie za pośrednictwem drogi publicznej GP.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów MN1i i MN2i na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu, a także podział terenów MN3i i MN4i, dokonane zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b) minimalna odległość tylnej granicy działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14 m;
 - c) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej.
 - b) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w sposób uwidoczniony na rysunku planu); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do kalenicy najbliższego budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji tj. parter + poddasze użytkowe;
 - d) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zakaz budowy ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1 m powyżej powierzchni terenu.

§10

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MN1 i MN2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcję mieszkalnictwa niskiej intensywności.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniając pod funkcję usług, których lokalizacja lub funkcjonowanie **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

4. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, za pośrednictwem dróg publicznych (istniejących i projektowanych): KZD, KD1 i KD2.
5. W przypadku realizacji podziału wewnętrznego terenu MN1 na odrębne własności, zaleca się przeprowadzenie go w sposób uwidoczniony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział na odrębne własności wschodniego fragmentu terenu MN1, dla którego to fragmentu, zasady podziału nie zostały określone w rysunku planu.
7. Podział, o którym mowa w ust. 6. winien być dokonany na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, z zachowaniem wskazań zawartych niżej w ust.8, pkt. a) – d).
8. Dopuszcza się wewnętrzny podział całego terenu MN1 na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b) minimalna szerokość działek wydzielonych jako drogi wewnętrzne – 10 m;
 - c) minimalna odległość tylnej granicy działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14 m;
 - d) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu:
 - a) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oraz granic działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - b) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do kalenicy najbliższego budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji tj. parter + poddasze użytkowe;
 - c) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zakaz budowy ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1 m powyżej powierzchni terenu; sumaryczna powierzchnia zabudowana lub pokryta nawierzchnią nieprzepuszczalną dla wód opadowych nie może przekroczyć 30% powierzchni dla każdej działki z osobna.

§11

1. Określa się teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **MNP1i**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa niskiej intensywności.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje produkcji pozarolniczej i usług.
4. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem projektowanej drogi publicznej KZD, a do czasu jej realizacji w sposób dotychczasowy – z drogi publicznej GP.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu, o którym mowa w ust. 1, na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu. W takim wypadku podział ten winien być dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej lub wewnętrznej;

- b) minimalna odległość tylnej granicy działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14 m;
 - c) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie terenu:
- a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej.
 - b) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w sposób uwidoczniiony na rysunku planu oraz 8 m od granic działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, gospodarcze – 1,5 kondygnacji tj. parter + poddasze użytkowe;
 - d) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zakaz budowy ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1 m powyżej powierzchni terenu; sumaryczna powierzchnia zabudowana lub pokryta nawierzchnią nieprzepuszczalną dla wód opadowych nie może przekroczyć 30% powierzchni dla każdej działki z osobna.

§12

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MNL1, MNL2 i MNL3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa niskiej intensywności, budownictwa letniskowego oraz rekreacji i wypoczynku.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod usługi komercyjne, których lokalizacja lub funkcjonowanie **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Skomunikowanie terenów za pośrednictwem dróg publicznych (istniejących i projektowanych): KL1 i KD2 oraz ewentualnie za pośrednictwem dróg wewnętrznych połączonych z drogami publicznymi.
5. Dopuszcza się wewnętrzne podziały terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności inne niż określone w rysunku planu, dokonane zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b) minimalna odległość tylnej granicy działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14 m;
 - c) minimalna długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i uzupełniające:
 - a) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległościach: 10 m od linii rozgraniczających teren drogi KL1 oraz 8 m od linii rozgraniczających teren drogi KD2 i od granic działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości

mniejszej niż 5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

- b) **forma projektowanych budynków:** budynki mieszkalne – wolnostojące lub bliźniacze, budynki letniskowe – wolnostojące; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki letniskowe, usługowe i gospodarcze (w tym garaże) – 1,5 kondygnacji tj. parter + poddasze użytkowe;
- c) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zakaz budowy ogrodzeń pełnych o wysokości większej niż 1 m powyżej powierzchni terenu; sumaryczna powierzchnia zabudowana lub pokryta nawierzchnią nieprzepuszczalną dla wód opadowych nie może przekroczyć 20% powierzchni dla każdej działki z osobna.

§13

1. Określa się teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **U1i**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcje usług publicznych.
3. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem projektowanej drogi publicznej KZD, a do czasu jej realizacji w sposób dotychczasowy – z drogi publicznej GP.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków;
 - b) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w sposób określony w rysunku planu); pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem analogicznym do kata nachylenia dachów istniejącego budynku, max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; obowiązkowe stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiające dostęp dla osób niepełnosprawnych.

§14

1. Określa się teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **UK1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje obsługi komunikacji.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod usługi handlu detalicznego, lokalizowane w obiektach realizujących przeznaczenie podstawowe terenu.
4. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem zjazdu z drogi publicznej GP.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **rodzaj lokalizowanych obiektów** – przewiduje się lokalizację obiektów stacji paliwowej (paliwa gazowe), dla obsługi drogi publicznej GP;

- b) **lokalizacja projektowanych obiektów** – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- c) **pozostałe elementy zagospodarowania:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu.

§15

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **LS1** i **LS2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcję lasów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - b) dopuszcza się prowadzenie wycinek i innych zabiegów o charakterze pielęgnacyjnym;
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla komunikacji pieszej.
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych.

§16

6. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **R1** i **R2**.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcję użytków rolnych.
8. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
 - b) zakaz stosowania upraw polowych na cele spożywcze dla ludzi i zwierząt.
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych oraz dróg dojazdowych, obsługujących tereny przyległe (MR1i i MNP1i).

§17

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **KD1**, **KD2**, **KZD** i **KDX**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcję dróg publicznych o następujących funkcjach i parametrach:
 - a) **KD1** i **KD2** – projektowane drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, szerokość jezdni – min. 5 m;
 - b) **KZD** – projektowana droga zbiorcza dla obsługi terenów przyległych do istniejącej drogi krajowej GP, szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, szerokość jezdni – min. 5 m, połączenia z drogą krajową GP – w miejscach wskazanych w rysunku planu;
 - c) **KDX** – istniejący ciąg pieszo-jezdny.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) nawierzchnie wszystkich jezdni utwardzone;
 - b) pozostałe nawierzchnie utwardzone w miejscach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - c) ewentualna zieleń towarzysząca, realizowana w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów przyległych;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych, w tym rowów melioracyjnych.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§18

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
 - a) dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: U1i, UK1, MN2, MN2i, MN3i, MN4i, R1, R2, LS1, LS2, KD1, KD2, KZD i KDX – 0%;
 - b) dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: MN1, MN1i, MR1i, MR2i, MNP1i, MNL1, MNL2 i MNL3 – 5%, a w wypadku działek (zlokalizowanych na wymienionych terenach), których właściciele przełożą nieodpłatnie na rzecz gminy te ich części, które zostaną wydzielone pod drogi publiczne – 0%.

§19

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów, uchwalone Uchwałą nr XXV/109/92 Rady Gminy Wolanów z dnia 22 grudnia 1992 r.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wolanów.

§21

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

Przewodniczący Rady Gminy Wolanów: