

UCHWAŁA NRXXXIII/212/02

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

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Mniszek.

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/157/2001 Rady Gminy Wolanów z dnia: 26.04.2001 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Mniszek (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 sołectwa Mniszek, zwany dalej planem.
2. Na plan składają się ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale oraz załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 2 000 stanowiący integralną część uchwały.

Rozdział I Przepisy ogólne

§2

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, planem objęto obszar ograniczony od południa - granicą gminy Orońsko; od zachodu - drogą powiatową nr 34 488; od północy - linią kolejową do Radomia; od wschodu - drogą polną nr dz. 904, 910 i 911; a także przyległe do drogi nr 34 365 od południowego zachodu części działek nr 867/1-2 oraz 866.

§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 rekreacji i wypoczynku, w tym budownictwa letniskowego, oraz funkcji mieszkalno-zagrodowego;
 - 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: 2 000 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. **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie zamiast przeznaczenia podstawowego, w warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu;
9. **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające w rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
10. **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;
11. **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 uwidoczonych 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 uwidoczonych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu, może być zmieniony z tolerancją do 1 m w stosunku do przebiegu określonego w rysunku planu.
6. Obowiązki ustalonych planu dotyczących stref wyłączonych z zabudowy ogranicza się do czasu, w którym ustaną uwarunkowania powodujące ustalenie strefy, co w wypadku poszczególnych rodzajów stref oznacza odpowiednio:
 - a) przełożenie lub likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - b) wyłączenie z eksploatacji linii kolejowej;
 - c) osuszenie terenu o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych.
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, zgodnie 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 realizacji funkcji, których lokalizacja **wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, w nowych obiektach oraz zakaz adaptacji istniejących obiektów na funkcje te funkcje.
2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz eksploatacji surowców (poza wodą).
3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji stałych składowisk wszelkiego rodzaju odpadów.
4. 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.
5. Zaleca się zachowanie istniejących enklaw lasu zlokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, ewentualną wycinkę drzew należy ograniczyć do minimum niezbędnego dla lokalizacji obiektów realizujących przeznaczenie tych terenów.
6. 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 wykraczać poza granice działki, na której uciążliwości te są wywoływane.
7. 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 wszystkich wymagających tego terenów z systemu wodociągowego, zaopatrywanego z ujęcia „Wawrzyszew”.
5. Przebiegi projektowanych sieci wodociągowych, wskazane orientacyjnie w rysunku planu, zostaną doprecyzowane w odpowiedniej dokumentacji technicznej.
6. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
7. 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 – o ile zostanie zrealizowany;
 - c) na działkach o powierzchni powyżej 1 500 m² – do indywidualnych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem oczyszczonych ścieków na terenie tych działek.
8. Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych na grunt lub do istniejących rowów melioracyjnych.
9. 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.
10. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną według warunków określonych przez dystrybutora energii i eksploatatora sieci – z istniejącego systemu energetycznego za pośrednictwem istniejących, słupowych stacji transformatorowych.
12. Zakłada się lokalizację nowych, słupowych stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z każdorazowego zapotrzebowania.
13. Proponowana, ewentualna lokalizacja wewnętrznej stacji transformatorowej wraz z odpowiednią działką – określona w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.
14. Zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§8

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MR1** i **MR2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz wszelkich funkcji gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej, których lokalizacja **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, odpowiednio: za pośrednictwem istniejących dróg publicznych KZ1 (usytuowana poza granicami opracowania niniejszego planu) i KL2 oraz projektowanej drogi publicznej KD2.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie terenu:
 - a) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych, a na terenie MR2 – 45 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej KL2); przy lokalizacji obiektów zabudowy zagrodowej o różnych funkcjach należy stosować następującą zasadę strefowania: budynki o funkcji mieszkalnej i gospodarczej sytuować w „strefie mieszkalnej” o szer. 25 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, budynki o funkcji inwentarskiej i składowej sytuować w „strefie inwentarsko-składowej”, przyległej do strefy mieszkalnej; 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 najbliższej, przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne – 1,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki gospodarcze – 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.

§9

1. Określa się teren oznaczony w rysunku planu symbolem **MR1i**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz wszelkich funkcji gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej, których lokalizacja **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz rekreacji i wypoczynku.
4. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej KZ1 (usytuowana poza granicami opracowania niniejszego planu), istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KXD oraz projektowanej drogi publicznej KD2.
5. 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 odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych); zaleca się sytuowanie frontowej krawędzi zasadniczej bryły budynku w w/w liniach lub w odległości od drogi publicznej, dostosowanej do usytuowania wskazanych w rysunku planu, istniejących budynków na działkach sąsiednich; przy lokalizacji obiektów zabudowy zagrodowej o różnych funkcjach należy stosować następującą zasadę strefowania: budynki o funkcji mieszkalnej i gospodarczej sytuować w „strefie mieszkalnej” o szer. 30 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, budynki o funkcji inwentarskiej i składowej sytuować w „strefie inwentarsko-składowej”, przyległej do strefy mieszkalnej; zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 18,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (odstępstwo od tej zasady możliwe tylko pod warunkiem indywidualnego uzgodnienia lokalizacji z odpowiednim przedsiębiorstwem energetycznym); 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 – 1,5 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.

§10

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 **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, odpowiednio: za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej KL2, istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KXD oraz projektowanej drogi publicznej KD2.
5. W przypadku realizacji podziału wewnętrznego terenu MNL1 na odrębne własności, zaleca się przeprowadzenie go w sposób uwidoczniony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu MNL1 na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu, a także podział terenu MNL3, dokonane 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.

5. 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 odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych, a na fragmencie terenu MNL1 – 45 m od linii rozgraniczającej tereny drogi KL2); zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 18,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (odstępstwo od tej zasady możliwe tylko pod warunkiem indywidualnego uzgodnienia lokalizacji z odpowiednim przedsiębiorstwem energetycznym); 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 – 1,5 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 30% powierzchni dla każdej działki z osobna.

§11

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MNL1i, MNL2i, MNL3i, i MNL4i.**
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 **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego i funkcji gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej, których lokalizacja **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, za pośrednictwem dróg publicznych (istniejących i projektowanych) odpowiednio: KZ1 (usytuowana poza granicami opracowania niniejszego planu), KL2, KD1, KD2, istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KXD oraz za pomocą dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi w miejscach wskazanych w rysunku planu.
6. W przypadku realizacji podziału wewnętrznego terenów MNL1i i MNL3i na odrębne własności, zaleca się przeprowadzenie go w sposób uwidoczniony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych.
7. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów MNL1i i MNL3i na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu, a także podział terenu MNL4i, dokonane 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.

8. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem MNL2i na odrębne własności dokonane 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;
 - d) dopuszcza się dokonywanie, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, podziałów nieruchomości w celu wydzielenia dróg publicznych lub wewnętrznych, niezbędnych dla skomunikowania działek, które nie posiadają dostępu do istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - e) zasad podziału nieruchomości, o którym mowa w pkt d), w niniejszym planie nie określa się.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i uzupełniające:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych, 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 odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych); zaleca się sytuowanie frontowej krawędzi zasadniczej bryły budynku w w/w liniach lub w odległości od drogi publicznej, dostosowanej do usytuowania wskazanych w rysunku planu, istniejących budynków na działkach sąsiednich; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **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 – 1,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki letniskowe, usługowe i gospodarcze (w tym garaże) – 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 teren oznaczony w rysunku planu symbolem **MNL/UT1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcje mieszkalnictwa niskiej intensywności, budownictwa letniskowego oraz usług komercyjnych, związanych z rekreacją, wypoczynkiem i turystyką (w tym: usługi sportu i rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, kultury i rozrywki oraz handlu), których lokalizacja **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem istniejących dróg publicznych: KZ1 i KL2 oraz za pomocą dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi w miejscach wskazanych w rysunku planu.

4. W wypadku podziału terenu na odrębne działki, wszystkie odcinki dróg wewnętrznych (oznaczonych w rysunku planu symbolem KW/D) konieczne dla obsługi tych działek stają się drogami publicznymi.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu 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.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego przeznaczenie podstawowe i uzupełniające:
 - a) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych); 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 lub wewnętrznej; max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i usługowe – 2,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe, budynki letniskowe 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 **UT1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcje usług komercyjnych, związanych z rekreacją, wypoczynkiem i turystyką (w tym: urządzenia obsługi sportów wodnych, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, kultury i rozrywki oraz handlu), których lokalizacja **nie wymaga** przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej KZ1.
4. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu 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 długość boku działki przylegającego do drogi publicznej: 18 m.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległości 15 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych); 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 przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji tj. parter, piętro + 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.

§14

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **LS1, LS2, LS4 i LS5**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcję lasów.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcję mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz rekreacji i wypoczynku w zabudowie mieszkalnej i letniskowej.
4. Skomunikowanie terenów, o których mowa w ust. 1, odpowiednio: za pośrednictwem istniejących dróg publicznych KZ1 i KL2, oraz projektowanej KD2.
5. 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) wycinkę niezbędną dla lokalizacji inwestycji realizujących przeznaczenie dopuszczalne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla komunikacji pieszej
 - e) **lokalizacja projektowanych budynków** ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, (przebiegającymi w odległości 15 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych); pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - f) **forma projektowanych budynków:** dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do przyległej drogi publicznej; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji tj. parter, piętro + poddasze użytkowe;
 - g) **zagospodarowanie działek:** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu oraz związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych; 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 10% powierzchni każdego z terenów wymienionych w ust. 1.

§15

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **LS3 i LS6**.
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

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **R1 i R2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcję użytków rolnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w pasie o szerokości 4 m wzdłuż drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem KL1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod poszerzenie tej drogi do minimalnych parametrów przewidywanych przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych.

§17

1. Określa się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **KZ1, KL2, KD1, KD2 i KXD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod funkcję dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego o następujących funkcjach i parametrach:
 - a) **KZ1** – istniejąca droga powiatowa nr 34 488, szerokość w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, szerokość jezdni - 6 m;
 - b) **KL2** – istniejąca droga lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m, szerokość jezdni - 6 m, linia rozgraniczająca znajdująca się w granicach opracowania niniejszego planu usytuowana w odległości 6 m. od osi drogi istniejącej;
 - c) **KD1 i KD2** – drogi dojazdowe (istniejąca i projektowana), szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, szerokość jezdni 5 m; linie rozgraniczające drogi KD1 usytuowane symetrycznie względem osi drogi istniejącej; droga KD2 zakończona placem nawrotnym o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - d) **KXD** – istniejący ciąg pieszo-jezdny o szerokości określonej aktualnymi granicami własnościowymi.
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) na drodze publicznej KZ1 – zakaz urządzania miejsc parkingowych związanych z funkcjonowaniem usług lokalizowanych na terenach przyległych;
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych, w tym rowów melioracyjnych.

§18

1. Określa się teren oznaczony w rysunku planu symbolem **EE1/MNL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcję urządzeń infrastruktury energetycznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne – analogiczne jak dla terenów, o których mowa w §10 ust.1.
4. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego zakłada się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4KV.

5. Realizację przeznaczenia alternatywnego dopuszcza się jedynie pod warunkiem zabezpieczenia możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną wszystkich terenów, zlokalizowanych w granicy opracowania niniejszego planu, ze stacji transformatorowych usytuowanych poza terenem EE1/MNL.
6. Skomunikowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej KL2.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§19

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: MR1, MR2, MR1i, EE1/MNL, R1, R2, LS1, LS2, LS3, LS4, LS5, LS6, KZ1, KL1, KL2, KD1, KD2, KXD i KW/D – 0%;
 - b) dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: UT1, MNL/UT1, MNL1, MNL2, MNL3, MNL1i, MNL2i, MNL3i i MNL4i – 5%, a w wypadku działek (zlokalizowanych na wymienionych terenach), których właściciele prześlą nieodpłatnie na rzecz gminy te ich części, które zostaną wydzielone pod drogi publiczne – 0%.

§20

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.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wolanów.

§22

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

Przewodniczący Rady Gminy Wolanów: