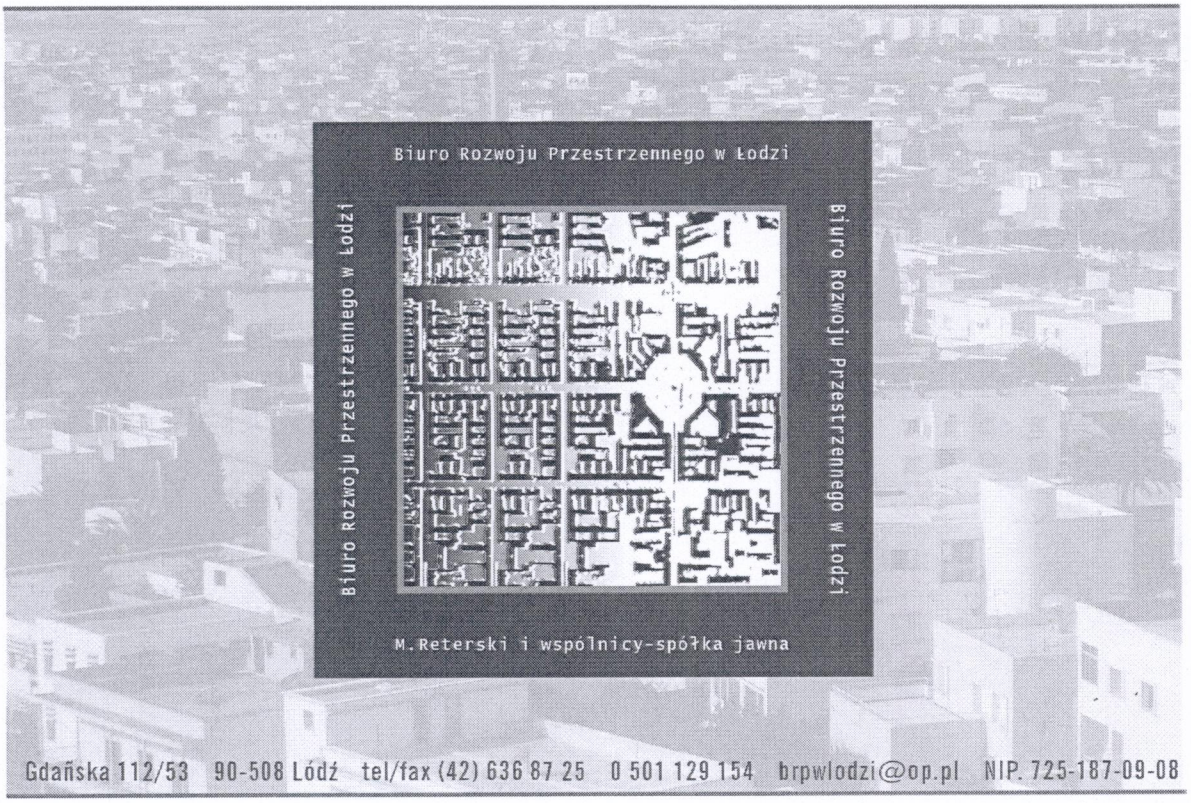
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY WOLANÓW

PIPELIFE STRZAŁKÓW



Łódź 2009

Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi
M.Reterski i wspólnicy-spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508-Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY WOLANÓW

ZLECENIODAWCA:

GMINA WOLANÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant zespołu	mgr inż. arch. Robert Warsza upr. WA 391 mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
autorzy planu:	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza upr. WA 391
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- uzbrojenie terenu	mgr inż. Elżbieta Kurzypska

Łódź 2009

UCHWAŁA NR XLIV/144/09
RADY GMINY WOLANÓW
z dnia 29 października 2009 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Wolanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, zmiana Dz.U. z 2002 r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806) oraz art. 3 ust.1, art. 14, art. 15 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r poz. 717, zmiana Dz.U. z 2004 r Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Nr 113, poz. 954, Dz.U. z 2005 r Nr 130, poz.1087) w związku z wykonaniem uchwały nr XXI/64/08 Rady Gminy w Wolanowie z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Wolanów, Rada Gminy w Wolanowie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Wolanów, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolanów zatwierdzonej uchwałą nr XXXVI/114/09 Rady Gminy w Wolanowie z dnia 06.03.2009.r., składający się z:
1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Uchwała nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

§2. Granice planu określa załącznik graficzny do uchwały nr XXI/64/08 Rady Gminy w Wolanowie z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Wolanów. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: zachodnia granica działki nr ew. 302, 28/3(Kolonia Strzałków), północne granice działek nr ew. 302 i 303(Kolonia Strzałków), wschodnia granica działki nr ew. 303, 28/3(Kolonia Strzałków), południowe granice działki nr ew. 28/3(Kolonia Strzałków). Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§3. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego „Pipelife" oraz określenie wzajemnych relacji z otaczającym zagospodarowaniem .

§4.
1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000,

stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
5) **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
7) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych;
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi;
11) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdnych, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, ganki oraz balkony;
14) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
15) **produkcji, przemyśle, magazynach, składach,** - rozumie się przez to usługi z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji niż usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych - z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;
17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno – reklamowy.

2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planu dotyczących:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§7.
1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
ZAKRES USTALEŃ PLANU

§8. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
1) tereny produkcyjno-przemysłowe, magazyny i składy, oraz usług handlu hurtowego i detalicznego oznaczone na rysunku planu symbolami **PMS**;

§9. Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez:
1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
4) obowiązek dokonania nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej tworzących zasłonę w krajobrazie przy granicy z terenami przeznaczonymi w studium pod funkcję inną niż przemysłowa;
5) możliwość stosowania tablic reklamowych, dotyczących prowadzonej działalności ; zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub elewację budynku lub umieszczenie w formie wolno stojącej do wysokości 10 m.

§10. Plan ustala następujące zasady **lokalizacji i gabarytów ogrodzeń**:
1) ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ;

2) ogrodzenia działek muszą być ażurowe i posiadać min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 2,2 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m;
3) dopuszcza się ogrodzenia pełne i wyższe niż 2,2 m tylko w przypadku gdy będą one pełniły funkcję ekranów dzwiękochłonnych od emiterów ponadnormatywnego hałasu – ich wysokość wyliczona zostanie przy wykonaniu raportu oddziaływania na środowisko.

§11. Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
   1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
   2) samowolnego wycinania drzew; dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu **PMS** z zabudową mieszkaniową w celach ochrony akustycznej nakazuje się zastosowanie w procesie technologicznym rozwiązań technicznych oraz zieleni izolacyjnej ograniczającej poziom hałasu w miejscu zabudowy chronionej do poziomu określonego w przepisach odrębnych.
4. Plan ustala obowiązek:
   1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze przemysłowym i usługowym rozwiązań technicznych, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
   2) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli bądź zbiornika, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% lub odnawialne źródła energii);
   3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
   4) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach produkcji i usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
   5) zachowania istniejącej zieleni;
   6) wprowadzenia i utrzymania zieleni o charakterze izolacyjnym (średniowysokiej i wysokiej) w miejscach pokazanych na rysunku w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem **PMS**.
5. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
   1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
   2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§12.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
   1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy usługowej, produkcyjnej i gospodarczej;
   2) maksymalnej intensywności zabudowy;
   3) maksymalnej powierzchni zabudowy;

4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§13. Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „ustaleniach szczegółowych dla danych terenów",
   2) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§14. Plan ustala w zakresie **tymczasowego zagospodarowania terenów**, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§15.

1. Plan ustala następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:
   1) obowiązuje wyposażenie terenu przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne;
   2) dopuszczalne jest wyposażenie terenu w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich;
   3) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci służąca obsłudze zainwestowania może być prowadzona wyłącznie w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządców sieci.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:
   1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu zakładowego opartego o ujęcie wód podziemnych, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym na szczególne korzystanie z wód;
   2) sieć wodociągowa istniejąca w obszarze planu podlegają zachowaniu z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy;
   3) przy wystąpieniu kolizji istniejących wodociągów z projektowaną zabudową wodociągi należy przebudować;
   4) wodę na cele p.pożarowe i produkcyjne należy zapewnić indywidualnie z ujęcia wody lub poprzez budowę na terenie planowanych inwestycji zbiorników retencyjnych;
3. W zakresie **odprowadzanie ścieków** plan ustala:
   1) odprowadzanie ścieków bytowych w systemie kanalizacji zakładowej i gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych na terenie zakładu, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przewoźników do punktów zlewnych ścieków; zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i cieków wodnych powierzchniowych;

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:

1) dla odprowadzania wód opadowych należy zapewnić rozbudowę istniejącego systemu zakładowej sieci kanalizacji deszczowej, z odpływami przez własny zbiornik retencyjny do cieków powierzchniowych przepływających poza terenem zakładu (zlewnia rzeki Dobrzycy); Stosowane rozwiązania powinny zapewniać odpływ wód w sposób wykluczający występowanie zakłóceń stosunków wodnych w terenach przyległych. Wody opadowe z placów składowych, dróg i innych utwardzonych powierzchni należy odprowadzać przez odpowiednie urządzenia podczyszczające (osadniki piasku, separatory zanieczyszczeń ropopochodnych), lokalizowane w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. Szczegółowe warunki odprowadzania ścieków do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami określi organ udzielający pozwolenia wodnoprawnego;
2) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów inwestycji na tereny ulic lub działek sąsiadujących;

5. W zakresie zasilania w **energię elektryczną** plan ustala:
   1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia przez istniejące przyłącze i stację transformatorową na terenie zakładu oraz przez rozbudowę układu zasilania;
   2) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę liniowych odcinków sieci i urządzeń elektroenergetycznych, prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia wydawane przez właściwy zakład energetyczny dla podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci;
   3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic, jako:
      a) wolnostojące na działkach z bezpośrednim dostępem,
      b) wbudowane w obiekty kubaturowe,
      c) słupowe;

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** dla potrzeb grzewczych, technologicznych i przygotowywania ciepłej wody użytkowej, plan ustala:
   1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki – 0,3%, gaz przewodowy, gaz płynny magazynowany w zbiornikach i inne);
   2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych (energia słońca, wiatru, biomasy i inne).

7. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
   1) bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora sieci;
   2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.

§16. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:
1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
2) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach produkcji i usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

§17. Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu:
1. Obsługę komunikacyjną poprzez bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr 12 stykającej się z obszarem objętym planem

2. Ustala się obsługę działek i obiektów z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych w planie,
3. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnych działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
   1) zabudowa produkcyjno - przemysłowa, magazynowa, składy i bazy – indywidualnie na każdej działce w zależności od rodzaju prowadzonej działalności nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego lub 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na każde 1000m^2 powierzchni użytkowej budynków oraz 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego i 2 miejsca postojowe dla rowerów na 10 pracowników;

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1PMS** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny produkcyjno-przemysłowe, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego i detalicznego; z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
   1) obiektami małej architektury;
   2) zielenią urządzoną i izolacyjną.
   3) parkingami i drogami dojazdowymi wewnętrznymi;
2. *Przeznaczenie dopuszczalne:*
   1) garaże i pomieszczenia gospodarcze
   2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. *Charakter działań:*
   1) adaptacja istniejącej stanu zagospodarowania
   2) realizacja nowej zabudowy, obiektów i przestrzeni.
4. *Warunki urbanistyczne:*
   1) plan ustala możliwość podziału nieruchomości na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
      a) minimalna szerokość frontu działki - 50 m,
      b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 5000 m^2,
      c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
   2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
      a) produkcyjnej, magazynowej i usługowej – 3 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości 15 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu; (ograniczenie wysokości i ilości kondygnacji nie dotyczy obiektów technicznych, takich jak: kominy, silosy, anteny, wysięgniki, itp. oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji),
      b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;
   4) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.
5. *Architektura:*
   1) dachy - płaskie, oparte na łuku oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35°
   2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń :
      a) dachy:
         – blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne, pokrycia z tworzyw sztucznych

dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, dachy szklane, zielone i inne - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,

b) elewacje:
- tynki i okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding",
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych

c) plan dopuszcza dla elewacji i dachów kolorystykę - związaną z kolorami firmowymi danego inwestora.

b) ogrodzenia:
- jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;

6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
2) obowiązek realizacji pasów osłon w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej o charakterze izolacyjnym we wskazanych na rysunku planu miejscach między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy. Nasadzenia te powinny być wykonane w postaci minimum 1 rzędu gęstej zieleni zimozielonej o minimalnej wysokości 3m (np.:żywotniki) dla miejsc gdzie linia zabudowy oddalona jest o 3m od linii rozgraniczającej i minimum 2 rzędów: pierwszego gęstej zieleni zimozielonej o minimalnej wysokości 3m (np.:żywotniki) i drugiego zieleni wysokiej o minimalnej wysokości 8m dla miejsc gdzie linia zabudowy oddalona jest o 10 m od linii rozgraniczającej. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.
3) uciążliwość związana z działalnością zakładu należy ograniczać (za pomocą rozwiązań technologicznych lub osłonowych) do parametrów określonych w raporcie oddziaływania na środowisko – jeśli taki będzie wymagany.
4) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
5) Dla istniejącej zabudowy i obiektów, znajdujących się w całości między linią rozgraniczającą, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy i obiektów, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
6) Dla istniejącej zabudowy i obiektów, znajdujących się w części między linią rozgraniczającą, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy i obiektów także możliwość jej przebudowy w istniejącym obrysie, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
7) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
   a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
   b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
   c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §11,
   d) zasad zakresie scalania i podziału nieruchomości- §13,
   e) zasad tymczasowego zagospodarowania - §14,
   f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 15,
   g) zasad gospodarki odpadami - §16,

h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §17.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§19. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem PMS – 30%.

§20. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

§22. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zbigniew Kacprzak