DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lipca 2023 r.

Poz. 8199

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-07-11 13:07:45

UCHWAŁA NR LIX/426/2023
RADY GMINY WOLANÓW

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Wolanów uchwały Nr XLIV/315/2022 z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów, uchwalonego uchwałą Nr XVII/104/2000 Rady Gminy Wolanów z dnia 23 czerwca 2000 r., uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wolanów uchwały Nr XLIV/315/2022 z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów, obszar objęty planem obejmuje działki nr ewid. 93/3, 93/4, 93/5, 93/6 oraz część działki nr ewid. 94 w obrębie Wolanów. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:

   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   c) maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy,

f) gabaryty obiektów;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:

a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

c) dobra kultury współczesnej;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:

a) obszary ani tereny górnicze,

b) udokumentowane złoża kopalin,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów, utworzony w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochronna przewodu energetycznego;

6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;

2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;

5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;

6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;

8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;

9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;

11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;

12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;

13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;

14) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;

15) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;

16) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**;

3) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

3. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej, oznaczanej symbolem **1KDL**.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

1) dróg pożarowych,

2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 7. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu, za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu;

3) linie zabudowy nie dotyczą: ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wnętrzowe stacje transformatorowe ani obiektów tymczasowych; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna)	1 lokal mieszkalny	1
usługi	100 m^2 powierzchni obiektów usługowych	2,5

3. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

1) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 250m^2,

2) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 60m^2;

4. Dla zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 2 powyżej; przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

5. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

6. Ustala się maksymalne wysokości:

1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

2) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m,

3) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m,

4) pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2 i 3 powyżej): 20m.

7. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,

2) przedsięwzięć uciążliwych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,

2) zakazuje się urządzania miejsc zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobycie to:

a) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,

b) nie będzie większe niż 10 m^3 w roku kalendarzowym;

2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;

3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;

4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112) podlegają:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U -** jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się co następuje:

1) na obszarze objętym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

2) obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska", gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 75 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 87, dla którego obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów;

3) Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (kod RW200017252529 Dobrzyca), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024

4) w strefie ochronnej przewodu energetycznego, wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę:

   a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

   b) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w lit. a) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

   c) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

1) powiązanie z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do obszaru objętego planem od północy droga powiatowa, w kategorii drogi lokalnej nr 3565W, której fragment obejmuje teren **1KDL**;

2) dojścia i dojazdy w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;

3) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące

wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

§ 11. 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod fragment pasa drogowego drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

1) kategoria: droga powiatowa,

2) klasa techniczno-funkcjonalna: droga lokalna (L),

3) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, umożliwiające osiągnięcie całkowitej szerokości pasa drogowego drogi powiatowej nr 3565W nie mniejszej niż 11,5 m,

4) przekrój: jednojezdniowy,

5) nawierzchnia jezdni: twarda,

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

3. Przy zagospodarowaniu terenu **1KDL**, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

2) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;

3) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę,

   b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40,

   c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakazuje się projektować z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu,

6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

b) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:

- Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,

- Ø 60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;

c) zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ich do wód i do ziemi;

b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

c) zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;

d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

a) zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;

b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (za pomocą urządzeń stanowiących obiekty towarzyszące) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;

c) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:

- z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,

- z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.,

d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;

e) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

f) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;

9) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych;

10) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym za pośrednictwem przewodów i urządzeń zlokalizowanych na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami pkt 1 - 4 powyżej.

Rozdział 6.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 13. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, jak następuje:

1) dla terenu **1MN-U** - w wysokości 30%;

2) dla terenu **1MW-U** - w wysokości 30%

3) dla terenu **1KDL** - w wysokości 1%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) usługi.

3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

a) zakazuje się realizacji:

- przedsięwzięć uciążliwych;

- usług handlu wielkopowierzchniowego

b) realizację funkcji usług dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

- zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2 dla danej działki budowlanej;

- wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2-5 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizacje tego przedsięwzięcia;

c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;

2) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

d) w przypadku budynków o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,

b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,

d) sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,02,

b) maksymalna – 0,8;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16 m;

b) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;

c) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m.

6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zlokalizowanej na działkach nr ewid. 85 i 87 (znajdujących się poza obszarem objętym planem), połączonej z systemem dróg publicznych;

2) dopuszcza się skomunikowanie terenu za pomocą innych niż wymienionych w lit. a dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) usługi.

3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

a) zakazuje się realizacji:

- przedsięwzięć uciążliwych;

- usług handlu wielkopowierzchniowego

b) realizację funkcji usług dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

- zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m^2 dla danej działki budowlanej;

- wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2-5 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizacje tego przedsięwzięcia;

c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;

2) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

d) w przypadku budynków o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,

b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,

d) sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,02,

b) maksymalna – 1,8;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: nie większa niż 25 m;

b) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;

c) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m.

6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) z przyległej drogi powiatowej nr 3565W, której fragment stanowi wyznaczony teren **1KDL;**

2) za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zlokalizowanej na działkach nr ewid. 85 i 87 (znajdujących się poza obszarem objętym planem), połączonej z systemem dróg publicznych.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

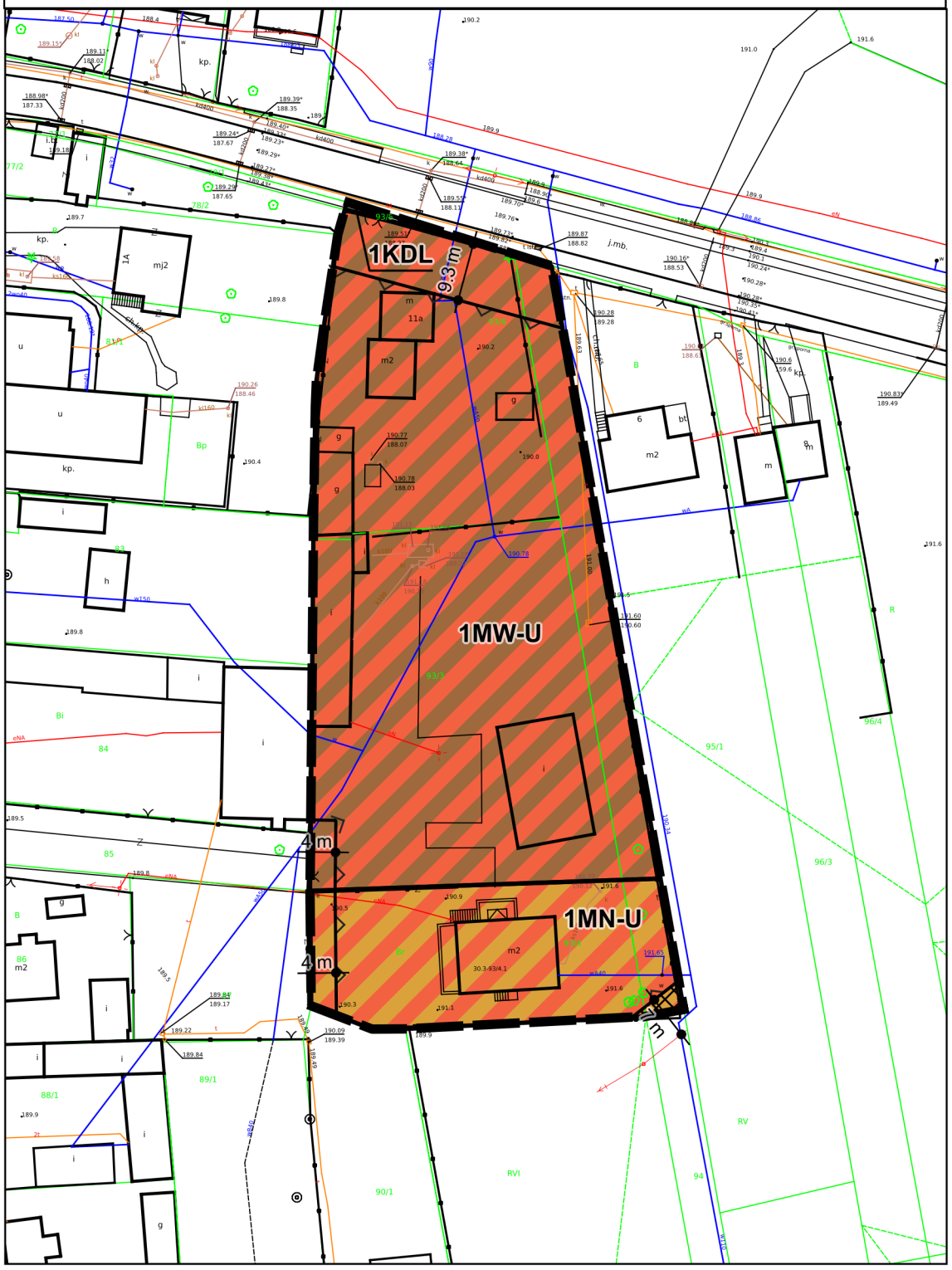
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

§ 17. Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Murawski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów



Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały nr LIX/426/2023
Rady Gminy Wolanów
z dnia: 30 czerwca 2023 r.

N

10 0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1: 1 000

Legenda

Granice i linie rozgraniczające

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów

1MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

1MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

1KDL — teren drogi lokalnej

Linie zabudowy

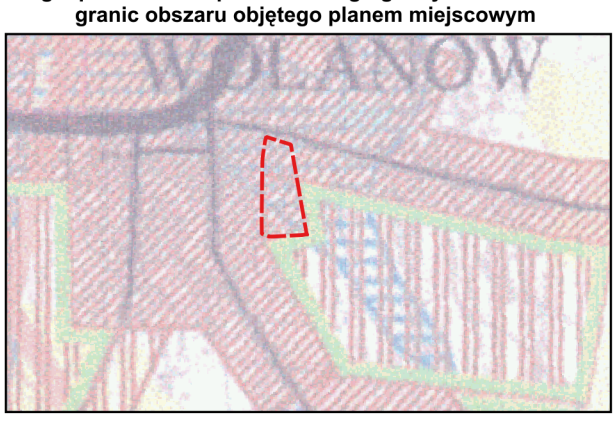
nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

strefa ochronna przewodu energetycznego

1 m — wymiarowanie elementów rysunku planu

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OGÓLNE
- GRANICA GMINY
- GRANICE SOŁECTW
- WODY POWIERZCHNIOWE
- KOLEJ
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- DROGI KRAJOWE
- DROGI POZOSTAŁE
- DROGI PROJEKTOWANE
- DROGA Z PLANU DO 2002 R.
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN

- TERENY NIEKORZYSTNE DLA BUDOWNICTWA

POLITYKA OCHRONNA
- LASY
- TERENY DO ZALESIENIA
- TERENY LEŚNE UŻYTKOWANE ROLNICZO
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ PARKOWA
- GLEBY I DO III KLASY BONITACYJNEJ
- GLEBY ORGANICZNE

- FOSFORYTY
- WAPNIE
- TORF
- PIASKI
- UJĘCIE WODY DLA M. RADOMIA
- GRANICA GZWP 405
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE I JEGO NUMER
- OBSZAR PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA RETENCYJNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA
OBSZARY ZAINWESTOWANE I PRZEZNACZONE W PLANIE DO ZAINWESTOWANIA POD:
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, USŁUGI I RZEMIOSŁO
- TERENY PRODUKCJI, RZETWÓRSTWA I HURTOWNI
- BUDOWNICTWO LETNISKOWE
- WYSYPISKO ISTNIEJĄCE
- WYSYPISKO PROJEKTOWANE
- OCZYSZCZALNIĘ

OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD:
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, USŁUGI I RZEMIOSŁO
- TERENY PRODUKCJI, RZETWÓRSTWA I HURTOWNI
- BUDOWNICTWO LETNISKOWE
- STREFA USŁUGOWO-RZEMIEŚLNICZA KIERUNKOWA

POLITYKA PLANISTYCZNA
- GRANICA OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA

Opracowanie: U&K Studio Anna Wasilewska

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LIX/426/2023
RADY GMINY WOLANÓW
z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w sprawie uwzględnienia ww. uwag było zatem bezprzedmiotowe.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LIX/426/2023
RADY GMINY WOLANÓW
z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Wolanów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§2

Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/426/2023
Rady Gminy Wolanów
z dnia 30 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę