

**UCHWAŁA NR XXXVIII/264/2021
RADY GMINY WOLANÓW**

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Wolanów Nr XVIII/116/2020 z dnia 14 lutego 2020 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, 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., Rada Gminy Wolanów, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wolanów Nr XVIII/116/2020 z dnia 14 lutego 2020 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno.

§ 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

3. 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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu 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 terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, utworzone 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 i komunikacyjnej - wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 15) **usługi komercyjne** – usługi niesklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 18) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 19) **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) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone symbolem **RMM**;
- 2) teren usług oświatowo-wychowawczych - oznaczony symbolem **UO**;
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

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 usług oświatowo-wychowawczych, oznaczony symbolem **UO**.

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 rewitalizacji.

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 uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu lub jako przedłużenie zewnętrznych krawędzi;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; 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	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
	pozostałe obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne,	10 stanowisk	2

	fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	obsługi klientów	
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m ² pow. użytkowej	1,5
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m ² pow. składowej	1,5
produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4
	baseny, kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widzów nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe, kręgielnie	100 m ² pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo-wychowawcze	szkoły podstawowe, gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	1,0
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0

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 250m²,
- 2) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 60m²;

4. Dla nowej 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 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. 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 mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. 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.

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

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

- 1) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
- 3) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny usług oświatowo-wychowawczych oznaczone symbolem **UO** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – 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. 1. 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 RW20001725269 "Mleczna bez Pacynki"), 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 6m 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. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: droga wewnętrzna obsługująca tereny zainwestowania;
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszone;
- 3) szerokość jezdni:
 - a) minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
 - b) minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren, nie mniej niż 6,9 m;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdni, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

4. Przy zagospodarowaniu terenu **KDW** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 6 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dojazdów i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

5. W miejscach lokalizacji wjazdów bramowych z drogi **KDW** nakazuje się wycofanie ogrodzeń działek budowlanych na odległość minimum 1,5m w głąb tych działek, na odcinkach nie krótszych niż 5m dla każdego wjazdu z osobna lub dwu wjazdów bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, ze ścięciami o długości nie mniejszej niż 1,5m.

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 2) 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 terenach **UO** i **RMM**, 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;
- 3) 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;
- 4) 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 $\varnothing 40$;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakazuje się projektować je 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;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych, przy czym odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 6) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
- a) $\varnothing 160$ mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) $\varnothing 60$ mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 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 ścieków 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 budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
 - c) zasilanie w energię ciepłą 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) zasilanie w energię ciepłą winno się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
 - f) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
 - g) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: $\varnothing 32$ mm;
 - h) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

Rozdział 6.

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

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

- 1) dla terenów **RMM** - w wysokości 1%;
- 2) dla terenu **UO** - w wysokości 1%;
- 3) dla terenu **KDW** - w wysokości 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami **RMM.1** i **RMM.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),
- c) produkcja drobna,
- d) rzemiosło i usługi naprawcze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) składy i magazyny.

3. Dla terenów, o których 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;
- b) realizację funkcji usług i/lub produkcji drobnej dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m² dla danej działki budowlanej;
 - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 11 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;
- c) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 3 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

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 obiektów budowlanych 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 do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- c) 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.

4. Dla terenów, o których 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 - 0,05,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
 - b) szerokość elewacji budynków niewymienionych w lit. a): nie większa niż 25m;
 - c) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) do 25m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
 - d) maksymalna wysokość:
 - w przypadku budynków magazynowych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m,
 - w przypadku budowli: 30m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m²,
 - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m².

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren usług oświatowo-wychowawczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi oświatowo-wychowawcze (szkoły, przedszkola, świetlice),
 - b) sport i rekreacja;

c) administracja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) kultura;

b) usługi zdrowia;

c) obiekty towarzyszące.

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

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;

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 obiektów budowlanych 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 do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,

c) 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.

4. 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 - 0,05,

b) maksymalna – 1;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

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

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 45m;

b) maksymalna wysokość budynków: 12m;

c) maksymalna wysokość budowli: 30m.

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

1) za pomocą drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

§ 16. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Murawski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno

Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały nr XXXVIII/264/2021
Rady Gminy Wolanów
z dnia: 29 listopada 2021 r.



Legenda

Granice i linie rozgraniczające

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

- RMM.1-2 tereny osadnictwa wiejskiego
- UO teren usług oświatowo-wychowawczych
- KDW teren drogi wewnętrznej

Linie zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

- strefa ochronna przewodu energetycznego
- wymiarowanie elementów rysunku planu

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem
granic obszaru objętego projektem planu miejscowego



- 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

POLITYKA OCHRONNA

- TERENY NIEKORZYSTNE DLA BUDOWNICTWA
- LASY
- TERENY DO ZALESIENIA
- TERENY LEŚNE
- UŻYTKOWANE ROLNICZO
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ PARKOWA
- GLEBY I DO III KLASY BONITACYJNEJ
- GLEBY ORGANICZNE

POLITYKA PRZESTRZENNA

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

OBZAR PRZESTRZENNA

- OBZAR ZAINWESTOWANE I PRZEZNACZONE W PLANIE DO ZAINWESTOWANIA POD:
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, USŁUGI I RZEMIOSŁO
- TERENY PRODUKCJI, RZETWÓRSTWA I HURTOWNI
- BUDOWNICTWO LETNISKOWE
- WYSYPISKO ISTNIEJĄCE
- WYSYPISKO PROJEKTOWANE
- OCZYSZCZALNIE

OBZAR, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD:

- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, USŁUGI I RZEMIOSŁO
- TERENY PRODUKCJI, RZETWÓRSTWA I HURTOWNI
- BUDOWNICTWO LETNISKOWE
- STREFA USŁUGOWO-RZEMIEŚNICZA KIERUNKOWA
- POLITYKA PLANISTYCZNA
- GRANICA OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/264/2021
RADY GMINY WOLANÓW
z dnia 29 listopada 2021 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, do projektu tego złożono jedną uwagę, która została w całości uwzględniona przez Wójta w projekcie planu przedłożonym Radzie Gminy Wolanów do uchwalenia.

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

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/264/2021
RADY GMINY WOLANÓW
z dnia 29 listopada 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Wolanów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno 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 terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno 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 XXXVIII/264/2021

RADY GMINY WOLANÓW

z dnia 29 listopada 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, utworzone 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**

UZASADNIENIE

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Wolanów przepisów uchwały Nr XVIII/116/2020 z dnia 14 lutego 2020 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Uzasadnieniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest umożliwienie zainwestowania go pod funkcje nierolnicze, w tym funkcje celu publicznego w postaci zaplecza sportowego dla szkoły w Sławnie. Dzięki uprzedniemu uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas chronionych możliwe będzie także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w obrębie obszarów zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, z dostępem do drogi publicznej oraz w zasięgu zbiorowych systemów infrastruktury technicznej wodociągów, a także minimalizacja kosztów realizacji takiego zainwestowania ponoszonych przez gminę.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem wyznaczoną siecią Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nią. Ze względu na odległość (od 14,55 km do 16,13 km) niskie jest również prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na obszar Natura 2000 PLB 140013 Ostoja Kozienicka jak i PLH 140035 Puszcza Kozienicka. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i biorąc pod uwagę regulacje jakie mogą być przedmiotem planu.

W procedurze sporządzenia planu uzyskano również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 2,8565 ha przeznaczone pod usługi oświaty, komunikację oraz osadnictwa wiejskiego. Decyzję taka w dniu 05.07.2021 r. wydana została przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak SZ.tr.602.140.2021).

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony równolegle z oceną oddziaływania na środowisko i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były do niego na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- uwzględnienie realizacji zainwestowania przy jednoczesnym rozwoju zbiorowego systemu wodno-kanalizacyjnego;
- uwzględnienie w planie celowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji konfliktowych i uciążliwych dla środowiska.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym planie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania oraz zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Niniejszy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy <i>(W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...” [patrz pkt.1-13])</i>		
pkt	Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym	Sposób realizacji w przedmiotowym planie
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem; b) ustalenia w zakresie ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem; c) określenie standardów ochrony akustycznej dla terenu UO i RMM ; d) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów;
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy (na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej)
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem zidentyfikowanych zagrożeń naturalnych; b) realizację komunikacji pieszej nakazuje się z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami; c) określenie standardów ochrony akustycznej d) zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować konflikty funkcjonalne z zabudową istniejącą i znajdującą się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu obsługi infrastruktury technicznej; b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów na zasadzie kontynuacji i w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji już istniejących i zagospodarowania obszarów sąsiednich; d) umożliwienie rozwoju dotychczasowych funkcji mieszkaniowych, usługowych w atrakcyjnym położeniu komunikacyjnym.
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymagań zachowania ładu przestrzennego, ochrony jakości środowiska i

		interesu mieszkańców terenów sąsiednich
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	a) ustalenie przeznaczenia UO , umożliwiających rozwój usług oświatowo-wychowawczych, których zaspokojenie należy do zadań własnych gminy; b) sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury technicznej w tym wodno-kanalizacyjnej i sieci szerokopasmowych
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Gazecie Wyborczej Radom z dnia 24.04.2020 r.; b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu zamieszczone na stronie BIP UG Wolanów w dniu 24.04.2020 r.; c) obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania planu zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG Wolanów i sołectwa Sławno od dnia 24.04.2020 r. do dnia 15.05.2020 r.; d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Gazecie Wyborczej Radom z dnia 06.08.2021 r.; e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczone na stronie BIP UG Wolanów w dniu 06.08.2021 r.; f) obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG Wolanów i sołectwa Sławno od dnia 06.08.2021 r. do dnia 30.09.2021 r.; g) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od dnia 17.08.2021 r. do dnia 14.09.2021 r.; h) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 24.08.2021 r. w siedzibie UG Wolanów.
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a) lokalizacja zabudowy w zasięgu istniejących komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę b) ograniczenie możliwości lokalizacji zainwestowania uciążliwego, mogącego mieć wpływ na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy („Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla interesu publicznego	a) zabezpieczenie możliwości rozwoju dla funkcji oświatowo-wychowawczych w sąsiedztwie już istniejącej szkoły na gruntach wysokich klas bonitacyjnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, a jednocześnie nie użytkowanych rolniczo; b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.
2	konsekwencje przyjętych	a) umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych

	rozwiązań dla interesu prywatnego	właściciel nieruchomości na obszarze objętym planem: - na gruntach gleb klasy III, na których realizacja zabudowy nierolniczej wymaga zgody na zmianę przeznaczenia, a aktualnie nieużytkowanych; - z uwzględnieniem ograniczeń dla inwestycji powodujących konflikty funkcjonalno-przestrzenne b) ingerencja w sposób wykonywania własności ograniczona do regulacji uwzględniających ochronę: - zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową i usług publicznych; - walorów środowiska naturalnego i krajobrazu; - zastanego ładu przestrzennego w postaci typowych form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla ochrony istniejącego zagospodarowania	a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług, w tym usług oświatowo-wychowawczych w miejscowości Sławno b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozbudowy istniejących i sieci uzbrojenia
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy

(„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])

pkt	Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni	Sposób realizacji w przedmiotowym planie
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach kontynuacji istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych zabudowy miejscowości Sławno nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	a) lokalizacja nowej zabudowy w niewielkiej odległości od trasy transportu zbiorowego w miejscowości Sławno – droga gminna nr 351215W i droga krajowa nr 12 b) lokalizacja obszaru opracowania planu w zasięgu obsługi istniejącego transportu zbiorowego - najbliższy w stosunku do granic terenów przystanek autobusowy znajduje się w odległości od 120 m do 400 m i usytuowany jest przy drodze krajowej nr 12.
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych zabudowy w miejscowości Sławno umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o	obszary zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania oraz obszary, które mogą być przeznaczone pod

	w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	zainwestowanie, w zasięgu uzbrojonych i skomunikowanych obszarów miejscowości Sławno
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy – patrz pkt.4

Ad. 2: Do dnia poddania projektu planu procedurze opiniowania i uzgodnień, Rada Gminy Wolanów nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie przeprowadzona została również analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy.

Ad. 3: Na potrzeby realizacji przewidzianego zainwestowania (osadnictwa wiejskiego i usług oświatowo-wychowawczych) nie przewiduje się konieczności realizacji dróg publicznych ani nowych sieci wodno-kanalizacyjnych. Analizy wykonane podczas prac projektowych wykazały brak takiej potrzeby. Przeznaczenie terenu objętego planem oraz zasady zagospodarowania i korzystania z terenu wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i mieszkańców zabezpieczając tym samym interes publiczny, jednakże bez nieuzasadnionej ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną.

Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów” uchwalonego uchwałą Nr XVII/104/2000 Rady Gminy Wolanów z dnia 23 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami. Ocena stopnia zgodności planowych rozwiązań z ustaleniami Studium dokonana została w ramach analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.