Uchwała Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXI/120/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Mysłowska przyjętego uchwałą Nr XVIII/144/2001 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 30 kwietnia 2001 r., z późn. zm.[1]

Rada Gminy Wola Mysłowska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

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

[1] zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Mysłowska zostały przyjęte: uchwałą Nr III/12/2006 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 19 grudnia 2006 r.; uchwałą Nr VI/12/2011 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 29 kwietnia 2011 r.; uchwałą Nr XVI/86/2012 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 17 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr IX/50.2019 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 4 listopada 2019 r.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar możliwego sytuowania budynków, przy czym możliwe jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszenia, tarasy, pochylnie, podesty, rampy, schody;
2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie koniecznego usytuowania lica frontowych ścian budynków, przy czym możliwe jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m w zakresie elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, tarasy, pochylnie, podesty, schody, oraz na odległość nie większą niż 80 cm w zakresie elementów takich jak: gzymsy, okapy, nadwieszenia, pilastry i inne elementy detalu architektonicznego;
3) **osi kompozycyjnej i widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek układu elementów przestrzennych, w odniesieniu, do której nowe elementy zagospodarowania kształtowane są na zasadach określonych w planie;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, polskimi normami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) obowiązująca linia zabudowy;
5) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;
6) przeznaczenie terenów, w tym:
   a) **U** – teren zabudowy usługowej,
   b) **ZP(U)** – teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług,
   c) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
   d) **ZL** – tereny lasów,
   e) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
   f) **R** – tereny rolnicze,
   g) **WS** – tereny wód powierzchniowych – stawy,
   h) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
   i) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
   j) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
7) oś kompozycyjna i widokowa;
8) dominanta przestrzenna;
9) obszar zabudowy I;
10) obszar zabudowy II;
11) obszar zabudowy III;
12) budynek objęty tymczasowymi zasadami zagospodarowania.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDZ, KDL - pod realizację dróg publicznych;

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Kształtuje się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru objętego planem poprzez:
1) ustalenie terenów pod zabudowę usługową;
2) ustalenie terenów pod zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
3) ustalenie terenów zieleni parkowej z dopuszczeniem usług dla założenia dworsko-parkowego wynikającego z przepisów odrębnych;
4) ustalenie, zgodnie z rysunkiem planu dominanty przestrzennej, dla budynku dawnego dworu;
5) ustalenie, zgodnie z rysunkiem planu, osi kompozycyjnych i widokowych poprzez:
   a) zakaz realizacji na osi elementów zagospodarowania przesłaniających dominantę przestrzenną, zlokalizowaną na zamknięciu osi,
   b) uczytelnienie osi kompozycyjnych w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega oś, poprzez kształtowanie takich elementów jak np.: obiekty małej architektury, aleje spacerowe,

zieleń, itp., z zastrzeżeniem ustaleń §8;

2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. W zakresie sposobu sytuowania zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linie zabudowy nie dotyczą tuneli foliowych.

4. W zakresie sposobu kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych, obiektów małej architektury, dla których ustala się maksymalną wysokość 4m, z zastrzeżeniem ustaleń §8 oraz jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5. Ustala się zasady dotyczące kolorystyki elewacji:

1) w zakresie kolorystyki elewacji budynków na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności barwy; obowiązek określania kolorów w oparciu o wyżej wymieniony system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, cegły silikatowej, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 oraz ustaleń §8,
2) dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w lit. a przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 30% powierzchni każdej ściany lub w przypadku realizacji ścian pokrytych zielenią naturalną, z zastrzeżeniem ustaleń §8;
3) dopuszcza się stosowanie koloru ciemnego grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, pomniki przyrody, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

3. Ustala się realizację parkingów i dojazdów, zlokalizowanych poza pasami drogowymi, z substancji półprzepuszczalnej lub mineralnej, z wyjątkiem parkingów i dojazdów służących obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

4. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zakazuje się zasypywania lub przykrywania rowów odwadniających i melioracyjnych oraz zbiorników wodnych, za wyjątkiem realizacji mostków, kładek dla komunikacji pieszej lub w przypadku ich przebudowy, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

5. Zakazuje się lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych.

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

7. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

8. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska, dla którego obowiązują przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

9. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP(U) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – dwór, nr rejestru: A/694 z 17.05.1982 i z 27.08.1997.

2. Wskazuje się granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków – park, nr rejestru: A/694 z 17.05.1982 i z 27.08.1997 oraz granicę ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Obszar i obiekt wymienione w ust. 1 i 2, podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne oraz poniższe ustalenia:

1) nakazuje się zachowanie historycznych obiektów, ich rozplanowania i formy architektonicznej,
2) dla budynku dworu nakazuje się:
   a) utrzymanie istniejącej linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza nią, elementów związanych z historyczną formą architektoniczną dworu takich jak: pochylnie, podesty, gzymsy, okapy, nadwieszenia, pilastry i inne elementy detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6,
   b) utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy i geometrii dachu,
   c) odtworzenie oryginalnej kolorystyki elewacji w oparciu o dokumentacje archiwalne a w przypadku braku podstaw do ustalenia oryginalnej kolorystyki poprzez dostosowanie jej do stylistyki i formy architektonicznej zabytkowego obiektu;
3) nakazuje się odtworzenie przed dworem historycznej formy dziedzińca,
4) nakazuje się odtworzenie komponowanych układów zieleni, układów alejek, wnętrz parkowych, dawnego układu wodnego oraz osi kompozycyjno - widokowej, oznaczonej na rysunku planu, z możliwością uzupełnia tego układu o miejsca wypoczynku i rekreacji we współczesnej aranżacji z nawiązaniem do stylistyki zabytkowego zespołu dworsko-parkowego,
5) nakazuje się odtworzenie historycznego układu komunikacyjnego wraz z istniejącymi wejściami do parku,
6) nakaz dostosowania zagospodarowania terenu i nowej zabudowy w terenie 1ZP(U) do zabytkowego charakteru zespołu dworsko – parkowego w sposób nie naruszający jego wartości zabytkowych.

4. Wskazuje się granicę pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej.

5. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

6. Dla budynków dysharmonijnych oznaczonych na rysunku planu ustala się zakaz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania.

7. Prace budowlane oraz zagospodarowanie w granicach obszaru i obiektu wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić w ramach rewitalizacji zespołu dworsko – parkowego.

§ 9. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne na obszarze planu stanowią:
1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ i KDL;
2) tereny zieleni parkowej i rekreacyjnej oznaczone symbolem ZP(U);

2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, ustala się stosowanie w obrębie jednego terenu jednolitej stylistyki poszczególnych elementów wyposażenia, w szczególności: ławek, oświetlenia, barierek, pojemników na śmieci, itp., z zastrzeżeniem ustaleń §8.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działek - 2000 m^2, z zastrzeżeniem ustaleń §8;
2) minimalna szerokość frontów działek - 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §8;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia - 15kV, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150 i DN 80 wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
3. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, gazociąg średniego ciśnienia, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
4. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
5. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
6. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.
2. Ustala się układ komunikacyjny, na który składają się:

1) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

3. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ustaleń §8 oraz §17 ust. 12.
4. Dopuszcza się realizację komunikacji rowerowej w całym obszarze objętym planem:
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
   a) dla terenu 1U – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy budynek usługowy,
   b) dla terenu 1ZP(U) – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy budynek usługowy,
   c) dla terenów 1RU, 2RU, 3RU, 4RU i 5RU – minimum 2 miejsca do parkowania na wszystkie zrealizowane budynki w terenie służące obsłudze w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z wyłączeniem tuneli foliowych i obiektów infrastruktury technicznej,

6. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie ogólnych zasad budowy i przebudowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu:

1) ustala się budowę nowej oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
2) dopuszcza się utrzymanie i budowę nowych ujęć wody wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi gospodarstw rolnych;
3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, ustala się realizację hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się, odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
2) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji o średnicy kanałów ściekowych:
   a) grawitacyjnej o średnicy kanałów min. Ø200 mm,
   b) tłocznej o średnicy kanałów min. Ø50 mm;
3) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawda wodnego.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że w pierwszej kolejności wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo, bezpośrednio do ziemi, poprzez zagospodarowanie ich w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych - retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego;
3) ustala się minimalną średnicę kanałów kanalizacji deszczowej o średnicy min. ø 200 mm;
4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
5) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zasilanie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
2) ustala się średnicę gazociągu średniego ciśnienia nie mniejszą niż 20mm;
3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej o napięciu nominalnym nie mniejszym niż 0,23 kV;
2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych, jako wnętrzowe;
3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących na terenie 1ZP(U) oraz urządzeń na budynku dworu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci cieplnej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących na terenie 1ZP(U) oraz urządzeń na budynku dworu;
3) ustala się średnicę sieci ciepłowniczej nie mniejszą niż dn 20 mm;
4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz olejem opałowym, jako paliwem podstawowym;
5) dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła na dachach budynków, z wyłączeniem budynku dworu.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nieprzekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z zastrzeżeniem zakazu ich lokalizacji w granicach obszaru wpisanego do rejestru:

10. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Dla budynku objętego tymczasowymi zasadami zagospodarowania oznaczonego na rysunku planu w terenie 1ZP(U) ustala się:

1) tymczasowy sposób użytkowania - obiekt służący jako miejsca zamieszkania, wyłącznie w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych ustalonych w terenach 2RU, 3RU, 4RU i 5RU;
2) utrzymanie istniejących gabarytów budynku;

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1 ustala się termin tymczasowego użytkowania, do czasu realizacji obiektów służących jako miejsca zamieszkania, w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych w terenach 2RU, 3RU, 4RU i 5RU, nie dłużej niż 5 lat od wejścia w życie niniejszego planu, przy czym nie później niż do dnia 31 maja 2027 roku.

§ 15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się na 1%.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu turystyki, w tym hotele, usługi kosmetyczne, pielęgnacyjne lub rehabilitacyjne, obiekty konferencyjne, usługi z zakresu sportu, zdrowia, rekreacji i wypoczynku, gastronomii, obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dopuszcza się usługi spoza zakresu wymienionego w ust. 1, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 5% powierzchni użytkowej budynku.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej;
4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
6) dachy dwuspadowe na głównej bryle dachu, z dopuszczeniem innych rodzajów dachów na pozostałych połaciach, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
7) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, wyklucza się dachy strome na głównej bryle dachu o nachyleniu kąta połaci dachowych poniżej 25°, w tym dachy płaskie, z dopuszczeniem innych rodzajów dachów na pozostałych połaciach.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez istniejące drogi przyległe do terenu, w tym poprzez teren 1ZP(U) lub z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP(U)** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa, rekreacyjna;
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu turystyki, w tym hotele, usługi kosmetyczne, pielęgnacyjne lub rehabilitacyjne, obiekty konferencyjne, usługi z zakresu sportu, zdrowia, rekreacji i wypoczynku, gastronomii, kultury, biura, w tym biura w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Obszar zabudowy I, w którym dopuszcza się wyłącznie realizację zabudowy usługowej z zakresu rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii w formie pawilonu ogrodowego lub altan ogrodowych oraz małą architekturę, z zastrzeżeniem ustaleń §8.
4. Obszar zabudowy II obejmujący część gospodarczą w obrębie historycznego dziedzińca gospodarczego, w którym dopuszcza się realizację usług, o których mowa w ust. 2, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejącego przeznaczenia budynków z możliwością rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami ust. 10 i z zastrzeżeniem ustaleń §8;
5. Obszar zabudowy III, w którym dopuszcza się realizację usług, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem obiektów konferencyjnych, biur, w tym biur w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem ust.6.
6. Realizacja zabudowy w obszarze zabudowy III, wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej otoczonej komponowaną zielenią, z zastrzeżeniem ustaleń §8.
7. Dopuszcza się usługi spoza zakresu wymienionego w ust. 2, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 5% powierzchni użytkowej budynku.

8. Dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, altan i obiektów małej architektury, w tym również poza ustalonymi liniami zabudowy.

9. Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą w gospodarstwach rolnych.

10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65 % powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej;
4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
6) dachy dwuspadowe na głównej bryle dachu o nachyleniu kąta połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innych rodzajów dachów na pozostałych połaciach, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

11. Obiekt i teren wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i ustaleniami §8.

12. Zakaz realizacji dróg i dojazdów ogólnodostępnych służących do obsługi innych terenów oraz nie związanych z zespołem dworsko-parkowym.

13. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 3RU i 5RU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów służących jako miejsca zamieszkania, wyłącznie w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 % powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 3 % powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej;
4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
6) dachy dwuspadowe lub płaskie, dopuszcza się inne formy dachów.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1RU – utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez istniejące drogi przyległe do terenu, w tym poprzez teren 1ZP(U);
2) dla terenu 3RU i 5RU – obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL, oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RU i 4RU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów służących jako miejsca zamieszkania, wyłącznie w zakresie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 % powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 3 % powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
6) dachy dwuspadowe lub płaskie, dopuszcza się inne formy dachów.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 2RU – obsługa komunikacyjna z dróg: 1KDZ i 1KDL, oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej poprzez istniejącą drogę powiatową przylegającą do terenu;
2) dla terenu 4RU – obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: rola;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, w tym obiekty infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
4) minimalna intensywność zabudowy: 0,002 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 6, 0 m;
6) dachy płaskie, dopuszcza się inne formy dachów.

3. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zieleń nieurządzona, rola;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, w tym obiekty infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
4) minimalna intensywność zabudowy: 0,002 dla działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
6) dachy płaskie.

3. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy;
2. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS i 8WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – stawy, rola;
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek;
3. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej.
2. Sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ i 3KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. Sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Mysłowska, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Wola Mysłowska Nr X/83/2004 z dnia 19 marca 2004 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/31/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XVII/96/2020 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 6 listopada 2020 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Mysłowska.

§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JARCZEW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2 000

0 50 100 200 300 400 500 m

N

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r.

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren zabudowy usługowej
- ZP(U) - teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
- ZL - tereny lasów
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- R - tereny rolnicze
- WS - tereny wód powierzchniowych - stawy
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

obszary zabudowy

- obszar zabudowy I
- obszar zabudowy II
- obszar zabudowy III
- dominanta przestrzenna
- oś kompozycyjna i widokowa
- budynek objęty tymczasowymi zasadami zagospodarowania

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- obiekt wpisany do rejestru zabytków - dwór Nr A/964 z 17.05.1982 i z 27.08.1997
- granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków - parku Nr A/964 z 17.05.1982 i z 27.08.1997 oraz granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
- stanowisko archeologiczne wraz z numerem - lokalizacja punktowa
- stanowisko archeologiczne wraz z numerem - lokalizacja powierzchniowa

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- pomniki przyrody
- granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- granica i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

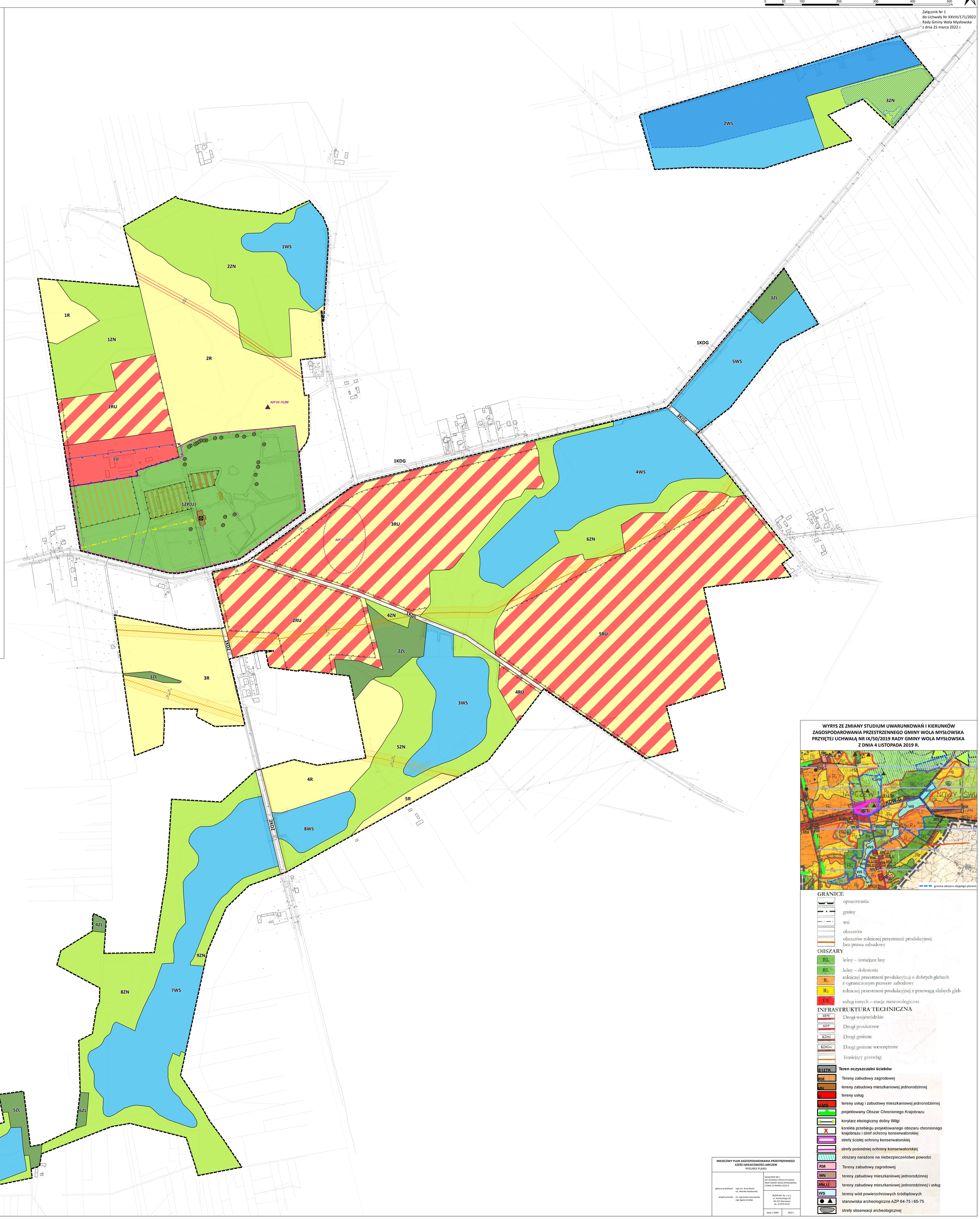
cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- gazociąg średniego ciśnienia

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- budynki dysharmonijne



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLA MYSŁOWSKA PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR IX/50/2019 RADY GMINY WOLA MYSŁOWSKA Z DNIA 4 LISTOPADA 2019 R.

GRANICE

- opracowania
- gminy
- wsi
- obszarów
- obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy

OBSZARY

- RL leśny – istniejące lasy
- RL leśny – dolesienia
- R_1 rolniczej przestrzeni produkcyjnej o dobrych glebach z ograniczonym prawem zabudowy
- R_2 rolniczej przestrzeni produkcyjnej z przewagą słabych gleb
- UI usług innych – stacja meteorologiczna

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- KDW Drogi wojewódzkie
- KDP Drogi powiatowe
- KDG Drogi gminne
- KDGw Drogi gminne wewnętrzne
- Istniejący gazociąg

- S12TK **Teren oczyszczalni ścieków**
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U tereny usług
- U,MN tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu
- korytarz ekologiczny doliny Wilgi
- X korekta przebiegu projektowanego obszaru chronionego krajobrazu i stref ochrony konserwatorskiej
- strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- stanowiska archeologiczne AZP 64-75 i 65-75
- strefy obserwacji archeologicznej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JARCZEW
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY XXVIII/171/2022
RADY GMINY WOLA MYSŁOWSKA
Z DNIA 25 MARCA 2022 R.

główny projektant: mgr inż. Anna Berel
inż. Monika Nasłowska
zespół autorski: inż. Agnieszka Szarzawska
mgr Agata Grzelak

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62

skala 1:2000 | 2022 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 stycznia 2022 r. do 8 lutego 2022 r., uwagi można było wnosić do dnia 22 lutego 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Wola Mysłowska uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Wola Mysłowska rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
   1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
   2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
   4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe;
   5) zieleń gminną.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Wola Mysłowska strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Wola Mysłowska.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Wola Mysłowska na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXVIII/171/2022
Rady Gminy Wola Mysłowska
z dnia 25 marca 2022 r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXI/120/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Mysłowska przyjętego uchwałą Nr XVIII/144/2001 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 30 kwietnia 2001 r., z późn. zm. Plan dotyczy 2. obszarów o łącznej powierzchni ok. 227,4 ha, zlokalizowanych w obrębie Jarczew. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Mając na uwadze, iż na obszarze objętym planem, wskazanym na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXI/120/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew, znajduje się istniejąca droga wojewódzka wskazana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Mysłowska, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Wola Mysłowska Nr X/83/2004 z dnia 19 marca 2004 r., zmienionym Uchwałą Nr VI/31/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XVII/96/2020 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 6 listopada 2020 r., obszar objęty planem pomniejszono wyłącznie w zakresie działki ewidencyjnej drogi wojewódzkiej.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Mysłowska, przyjęty Uchwałą Rady Gminy Wola Mysłowska Nr X/83/2004 z dnia 19 marca 2004 r., zmieniony Uchwałą Nr VI/31/2021 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XVII/96/2020 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 6 listopada 2020 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem realizacji polityki przestrzennego gminy oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew ustala tereny budowlane: zabudowy usługowej, zieleni parkowej z dopuszczenie usług, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oraz tereny: lasów, zieleni nieurządzonej, rolnicze, wód powierzchniowych, a także tereny komunikacji: drogi publicznej klasy główne, dróg publicznych klasy zbiorczej i dróg publicznych klasy lokalnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Mysłowska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", przyjętej Uchwałą Nr XIX/110/2017 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 27 marca 2017 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Wola Mysłowska, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna") i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew, gmina Wola Mysłowska poniesie wydatki związane z wykupem gruntów pod drogę. Jednocześnie, w związku ze zmianą przeznaczenia terenów, zwiększą się dochody gminy związane z wzrostem podatku od nieruchomości. Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest dodatnie (prognozowane dochody budżetu gminy przewyższają wydatki). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Wola Mysłowska podjęła Uchwałę Nr XXI/120/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew;
2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25 maja 2021 r.;

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 stycznia 2022 r. do 8 lutego 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 27 stycznia 2022 r.;
9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 22 lutego 2022 r. (do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga);
10) przedstawiono Radzie Gminy Wola Mysłowska do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew, który został uchwalony Uchwałą XXVIII/171/2022 Rady Gminy Wola Mysłowska z dnia 25 marca 2022 r

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie wyraził stanowiska. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łukowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Wola Mysłowska projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jarczew. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.