

**UCHWAŁA NR XIV/63/03
RADY GMINY WARTKOWICE
z dnia 12 września 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszarów we wsi Truskawiec**

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 538, Nr 113, poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717)

Rada Gminy Wartkowiec uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą obszar położony we wsi Truskawiec (działki nr ew. 2 i 13).

2. Obszar objęty planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający zabezpieczenie interesów publicznych oraz spełnienie oczekiwań inwestorów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wartkowiec,
2. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepis gminny, odnoszące się do obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4. **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą planu w granicy przedstawionej na rysunku planu,
5. **funkcji dominującej** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie,
6. **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż dominujące, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania funkcją związaną z obsługą ruchu kołowego – stację paliw płynnych i gazowych z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**
- tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania funkcją usługową oznaczone na rysunku planu symbolem **U**

- tereny komunikacji: drogi wojewódzkiej Nr 703 – głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **DW-G**, oraz drogi gminnej dojazdowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **D**.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:500, stanowiące załącznik niniejszej uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tych rysunków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych stacji paliw,
- d) nieprzekraczalna granica lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych stacji paliw płynnych i gazowych,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów usługowych,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnego,
- g) strefa wolna od zabudowy niezbędna dla konserwacji rowu melioracyjnego
- h) linia elektroenergetyczna do okablowania
- i) przeznaczenie terenu.

4. Dla ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w § 6 – 8.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 6, 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem K-U przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania:

- funkcją dominującą związaną z obsługą transportu kołowego – stację paliw płynnych i gazowych o maksymalnej pojemności zbiorników do 500m³ i maksymalnej pojemności zbiorników na gaz płynny do 10m³, z infrastrukturą towarzyszącą (warsztat napraw, myjnia, parking itp.)
- funkcją uzupełniającą związaną z obsługą podróżnych –usługi ogólnodostępne (handel, gastronomia, motel itp.)

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) usytuowanie budynków w granicach terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów kubaturowych stacji paliw
- b) usytuowanie obiektów i urządzeń technicznych stacji paliw – w granicach terenu nieprzekraczalną linią lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych stacji paliw
- c) urządzenie wjazdów i wyjazdów z drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolem DW-G w zależności od programu planowanej inwestycji na podstawie warunków wydanych przez Zarządcę drogi,
- d) obowiązek zapewnienia na terenie objętym planem miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi planowanej inwestycji,
- e) obowiązek zaprojektowania odpowiedniej ilości hydrantów przeciwpożarowych i ich rozmieszczenie w sposób zapewniający pełną ochroną przeciwpożarową,
- f) biegnąca po terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia docelowo podlegać będzie przeniesieniu wzdłuż południowej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K-U i drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem D i okablowaniu.
- g) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje naziemne,

- h) usytuowanie wejść do budynków pełniących funkcje publiczne związane z bezpośrednią obsługą ruchu kołowego i podróźnych – z poziomu terenu.
- i) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 20%

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

- a) zakaz wykraczania z uciążliwością inwestycji poza granice terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K-U,
- b) zakaz prowadzenia działalności powodującej na przyległych terenach rolnych ograniczenie swobody gospodarowania i lokalizowania obiektów dopuszczonych ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) Należy przebudować sieć drenarską w sposób gwarantujący jej poprawne funkcjonowanie na terenach sąsiednich, a projekt przebudowy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi,
- d) ustala się zakaz indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych,
- e) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym
- f) zakaz stosowania paliw do ogrzewania budynków powodujących emisję zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy,
- g) na etapie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązek rozpoznania terenu – obowiązek rozpoznania warunków hydrogeologicznych,
- h) obowiązek wprowadzenia izolacji wodoszczelnych w wykopie pod zbiornikami magazynowania paliwa oraz wokół samych zbiorników.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej $\phi 90$ biegnącego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolem DW – G,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego posiadającego atest szczelności, z opróżnianiem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych: do terenowego odparowalnego zbiornika retencyjnego lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego po wstępnym podczyszczeniu w stopniu zapewniającym dotrzymanie warunków określonych w przepisach szczególnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: docelowo w oparciu o projektowany przebudowany układ sieci kablowej niskiego napięcia z rezerwą terenu $6m^2$ i z dostępem do drogi publicznej pod lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV. Do tego czasu zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, a linię napowietrzną niskiego napięcia do czasu przebudowy należy przystosować do aktualnych Polskich Norm,
- e) zaopatrzenie w gaz przewodowy: docelowo po wybudowaniu sieci gazowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 703,
- f) zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnego źródła ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii,
- g) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolem DW-G,
- h) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działce i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości,
- i) w przypadku braku możliwości poprowadzenia sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 703, dopuszcza się przebieg sieci w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,

- j) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego Zarządcę sieci (dostawcę usług).

§ 7. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **U** dla których ustala się:

- a) funkcję dominującą: zabudowę usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) funkcję uzupełniającą: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działki:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według ustaleń rysunku planu,
 - b) miejsca parkingowe włącznie z potrzebami związanymi z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić w obrębie własnej działki,
 - c) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 40%,
 - d) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa spełniać będzie następujące warunki: maksymalna wysokość – dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, budynki bez możliwości podpiwniczenia, dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°.,
 - e) ustala się, że zabudowa usługowa spełniać będzie następujące warunki: maksymalna wysokość – dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, budynki bez podpiwniczenia, dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, wysokość budynków nie może przekraczać wysokości budynków mieszkalnych,
 - f) dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce obowiązuje zastosowanie jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachów.
 - g) Ustala się zakaz podziałów wtórnych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska:
- a) projektowane obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej nie mogą stanowić przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony
 - b) zakaz wykraczania z uciążliwością inwestycji poza granice terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**,
 - c) zakaz prowadzenia działalności powodującej na przyległych terenach rolnych ograniczenie swobody gospodarowania i lokalizowania obiektów dopuszczonych ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - d) Należy przebudować sieć drenarską w sposób gwarantujący jej poprawne funkcjonowanie na terenach sąsiednich, a projekt przebudowy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych W Łodzi,
 - e) ustala się zakaz indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych,
 - f) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym
 - g) zakaz stosowania paliw do ogrzewania budynków powodujących emisję zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy,
 - h) na etapie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązek rozpoznania terenu – obowiązek rozpoznania warunków hydrogeologicznych,
 - i) obowiązek zachowania poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej $\phi 90$ biegnącego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolem DW – G,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do szczelnego zbiornika bezodpływowego posiadającego atest szczelności, z opróżnianiem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych: do ziemi po terenie własnej działki po wstępnym podczyszczeniu w stopniu zapewniającym dotrzymanie warunków określonych w przepisach szczególnych,
- d) odprowadzenie ewentualnych ścieków technologicznych: docelowo do szczelnego zbiornika bezodpływowego posiadającego atest szczelności, z opróżnianiem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Wartkowicach,
- e) zaopatrzenie w gaz przewodowy: docelowo po wybudowaniu sieci gazowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 703,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnego źródła ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii,
- g) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolem DW-G,
- h) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działce i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości,
- i) w przypadku braku możliwości poprowadzenia sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 703, dopuszcza się przebieg sieci w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
- j) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego Zarządcę sieci (dostawcę usług).

§ 8. 1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **DW-G, D**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania:

- a) dla drogi wojewódzkiej Nr 703, głównej, oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem DW-G: szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m, jezdnia szerokości 7,0m
- b) dla projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem D: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jezdnia szerokości 5,0m.

§ 9 Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości – 15%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 10. Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowie uchwalony uchwałą Nr XXIV/197/92 Rady Gminy w Wartkowicach z dnia 3 grudnia 1992r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 3, poz. 7 z 1993r, w granicach, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały

§ 11. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowie.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Łuczak