

UCHWAŁA NR LI/258/14
RADY GMINY I MIASTA W WARCIE

z dnia 21 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Zakrzew, Tądów Dolny, Tądów Górny, Wola Zadąbrowska, Zadąbrów-Rudunek w gminie Warta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 i poz. 379) oraz art. 15 ust. 1 i ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), a także uchwały Nr XL/214/09 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Zakrzew, Tądów Dolny, Tądów Górny, Wola Zadąbrowska, Zadąbrów-Rudunek w gminie Warta ze zmianami zawartymi w uchwałach Nr LX/296/10 z dnia 15 października 2010 r. i Nr XXXVI/184/13 z dnia 17 czerwca 2013 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty – Rada Gminy i Miasta w Warcie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Zakrzew, Tądów Dolny, Tądów Górny, Wola Zadąbrowska, Zadąbrów-Rudunek, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

5. Stwierdza się, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest utrwalenie rolnego przeznaczenia terenów, dotychczas użytkowanych również wyłącznie rolniczo wraz z zakazem realizacji inwestycji nie związanych z gospodarką rolną, w tym także z zabudową zagrodową w zakresie specjalnych działów produkcji rolnej i dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie (funkcję), dominujące w obrębie danego terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod inne zagospodarowanie lub użytkowanie, ustalona niniejszym planem;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, z zaliczeniem podcieni;
- 12) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 14) **strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obydwu stronach sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej) wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach określonych przez gestora sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci).

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy.

2. Plan nie zawiera, ze względu na niewystępowanie w granicach planu, ustaleń dotyczących:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z wyłączeniem terenów publicznych, jakimi są drogi publiczne).

§ 5. 1. Rysunek planu (załącznik nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic obszarów prawnie chronionych: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLB 100002 „Zbiornik Jeziorsko” oraz Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 5) przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i ich stref kontrolowanych;
- 6) strefy ochrony archeologicznej;
- 7) przebiegu dróg publicznych i ich klas oraz dróg wewnętrznych (niepublicznych);
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny. Są to:

- 1) orientacyjne granice stanowisk archeologicznych;
- 2) orientacyjne granice obniżen dolinnych wzdłuż rowów melioracyjnych;
- 3) przebieg istniejącego rowerowego szlaku turystycznego;
- 4) granice terenów urządzeń melioracji wodnych oraz terenów zmeliorowanych zgodnie z ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi;
- 5) orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) granice sołectw.

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) 1R - tereny rolne;
- 2) 2RM – tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnictw;
- 3) 3UT – tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji;
- 4) 4WS – tereny wód powierzchniowych - rowów melioracji szczegółowej będących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 5) 5WS – tereny wód powierzchniowych – zbiornik wodny „Jeziorsko”;
- 6) 1KDG- tereny dróg publicznych – droga krajowa Nr 83, klasy głównej;
- 7) 2KDL, 3KDL - tereny dróg publicznych – drogi gminne klasy lokalnej;
- 8) 4KDW- tereny istniejących dróg wewnętrznych (niepublicznych) stanowiących obsługę terenów rolnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 6.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, oraz:

- 1) upraw ogrodnictw i sadownictw;
- 2) niskich zadrzewień i zakrzaceń;
- 3) cieków i zbiorników wodnych;
- 4) zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

- 5) lokalizację regionalnych i lokalnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i drogowej, w tym m.in. gazociągu wysokiego ciśnienia Warta-Jeziorsko;
- 6) zakaz zabudowy i realizacji innych inwestycji oraz sposobów zagospodarowania innych niż wyszczególnione w punktach 1-5.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek utrzymania ciągłości istniejących zadrzewień i remiz śródpolnych jako istotnych miejsc dla bytowania zwierzyny dziko żyjącej;
- 2) utrzymanie istniejących dojazdów do pól z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie;
- 3) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych w granicach terenów zmeliorowanych drenażem i odwadnianych rowami;
- 4) na zasadach określonych w przepisach odrębnych - możliwość budowy stawów zasilanych wodą gruntową dla własnych potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 5) obowiązek zapewnienia pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń, od rowów melioracyjnych – w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji. Kolizje nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i drogowej (podziemnej i naziemnej) w tym m.in. gazociągu wysokiego ciśnienia Warta-Jeziorsko z rurociągami drenarskimi i rowami melioracyjnymi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem 1R obowiązuje zakaz zabudowy zagrodowej oraz innych obiektów budowlanych;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 1R występują zarejestrowane stanowiska archeologiczne w orientacyjnych granicach według rysunku planu. Plan ustanawia strefę ochrony archeologicznej wokół tych stanowisk. W granicach strefy archeologicznej obowiązują ustalenia określone w § 15 ust.3.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) **istniejącymi drogami publicznymi o symbolach 1KDG, 2KDL i 3KDL oraz gminnymi wewnętrznymi (niepublicznymi), oznaczonymi na rysunku planu symbolem 4KDW;**
- 2) **innymi drogami rolniczymi, nieoznaczonymi na rysunku planu symbolem literowym.**

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: zachowuje się istniejące przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV z możliwością lokalizowania nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady podziałów: w planie nie ustala się obowiązku scalania i podziałów nieruchomości; dopuszczalne są wyłącznie podziały na zasadach wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2RM** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) możliwość zachowania i przystosowania istniejącej zabudowy zagrodowej do prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego,
 - b) zachowanie budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach funkcji podstawowej i uzupełniającej – nowej zabudowy z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, budynkami i urządzeniami inwentarsko-składowymi oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 35 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek;
 - b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego;

- c) zakazuje się od strony drogi publicznej ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego; dopuszczalna wysokość ogrodzeń 180 cm, z preferencją ażurowych bez podmurówki, ogrodzeń drewnianych oraz żywopłotów;
 - d) sytuowanie nowej i rozbudowa istniejącej zabudowy - z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
 - e) obsługa komunikacyjna: dotychczasowa, z drogi krajowej Nr 83, głównej, oznaczonej symbolem 1KDG;
 - f) wymagania parkingowe: należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – dodatkowo min. 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe;
- 3) warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego typu stodoły, garaże na maszyny rolnicze, obory: do wysokości budynku mieszkalnego, a urządzeń rolniczych typu silosy – do 15 m;
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 7 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu;
 - d) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków związanych z funkcją agroturystyczną – 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu;
 - e) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20° -45°; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym, jednak o kątach nachylenia połaci w przedziale 5-35°, dla budynków agroturystycznych – dach powtarzający geometrię budynku mieszkalnego, dla budynków związanych z gospodarstwem rolnym – dowolne;
 - f) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-0,5;
 - g) kolorystyka: obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw z dopuszczeniem ciemniejszych tonacji dla cokołów oraz detali;
- 4) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: w planie nie ustala się obowiązku i zasad scalania oraz podziału nieruchomości. W przypadku dokonywania podziałów na podstawie przepisów odrębnych - obowiązuje zakaz podziałów wymagających ustanowienia nowego zjazdu z drogi głównej. W przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek:
- a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu 30 m;
 - c) dla nowych działek należy zapewnić obsługę komunikacyjnej przy uwzględnieniu dotychczasowego jednego zjazdu z drogi głównej;
- 5) inne ustalenia:
- a) obowiązują ustalenia § 15 ust.3 odnoszące się do strefy ochrony archeologicznej;
 - b) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na inne cele niż rolnicze może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania i wykreśleniu z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązują ustalenia w zakresie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki z obowiązkiem wywozu do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Warcie lub we wsi Jeziorsko, ewentualne dopuszczenie budowy przydomowej oczyszczalni ścieków jest uwarunkowane obowiązkiem spełnienia przepisów odrębnych;
 - c) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki;

- d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- e) ogrzewanie budynków: z własnego źródła ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii cieplnej;
- f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych zgodnie z gminnym programem gromadzenia odpadów komunalnych;
- g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3UT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji, w tym m.in. hotele, motele, zajazdy, itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane związane z obsługą ruchu komunikacyjnego, np. punkt naprawy samochodów, zieleń, parkingi;
 - b) zabudowa mieszkaniowa związana z obsługą funkcji podstawowej;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek;
 - b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego;
 - c) zakazuje się od strony drogi publicznej, klasy głównej, ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego, dopuszczalne są ogrodzenia o maksymalnej wysokości 180 cm, z preferencją ażurowych, bez podmurówki, drewnianych i żywopłotów;
 - d) sytuowanie nowej zabudowy - z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
 - e) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 3KDL;
 - f) wymagania parkingowe: należy zapewnić min. 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe i min 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie w części gastronomicznej;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, a do kalenicy lub do najwyższej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 12,0 m;
 - b) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 6 m do najwyższej położonego wierzchniego pokrycia dachu;
 - c) maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze mieszkalne, do 9 m do kalenicy;
 - d) geometria dachów: dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 20°; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku usługowym;
 - e) intensywność zabudowy: w przedziale 0,2 – 1,0;
- 5) zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) plan nie ustala obowiązku scaleń i podziału nieruchomości;
 - b) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych;
- 6) inne ustalenia:
 - a) teren leży w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia § 15 ust.3;
 - b) teren nie jest zmeliorowany;

- 6) obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki z obowiązkiem wywozu do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Warcie lub we wsi Jeziorsko;
 - c) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki;
 - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia;
 - e) ogrzewanie budynków: z własnego źródła ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii cieplnej;
 - f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami komunalnymi;
 - g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4WS** ustala się:

- 1) tereny wód powierzchniowych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) obowiązek zachowania i ochrony istniejących otwartych rowów melioracyjnych jako ważnych elementów urządzeń melioracji wodnych, stanowiących również odbiorniki wód deszczowych. Roboty związane z przebudową urządzeń wodnych wymagają poprzedzających je działań określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5WS** ustala się:

- 1) tereny wód powierzchniowych – zbiornik wodny „Jeziorsko” jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 13. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne, w ramach którego ustala się zachowanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących dróg publicznych wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) parametry techniczne:
 - a) szerokość drogi krajowej Nr 83, klasy głównej, oznaczonej symbolem 1KDG – 25,0 m w liniach rozgraniczających;
 - b) szerokość dróg gminnych, klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDL – min. 12 m w liniach rozgraniczających;
- 4) inne ustalenia: kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi i rowami melioracyjnymi powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDW** ustala się:

- 1) tereny komunikacji – gminne drogi wewnętrzne służące obsłudze terenów rolnych jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym jako przeznaczenie uzupełniające;
- 3) zachowanie dotychczasowych przebiegów, parametrów i gruntowej nawierzchni dróg wewnętrznych, dojazdowych do pól z możliwością ich utwardzenia;

- 4) inne ustalenia: kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi i rowami melioracyjnymi powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury oraz środowiska przyrodniczego podlegających ochronie

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, natomiast wpisanymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków są wyłącznie zabytki archeologiczne.

2. W granicach obszaru objętego planem występują zarejestrowane stanowiska archeologiczne i dla ich ochrony w sąsiedztwie wyznacza się strefę ochrony archeologicznej w granicach według rysunku planu. Stanowiskami archeologicznymi są:

- 1) stanowisko oznaczone nr 38 Tąarów Dolny 4 – osada kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze;
- 2) stanowisko oznaczone nr 41 Zakrzew 11:
 - ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych, neolit,
 - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, EB – halsztat,
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, p.laten,
 - ślad osadnictwa kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze – nowożytność;
- 3) stanowisko oznaczone nr 43 – Zakrzew 9, 9a:
 - osada kultury pucharów lejkowatych, neolit,
 - ślad osadnictwa kultury ceramiki grzebykowo-dółkowej, neolit,
 - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, EB halsztat,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;
- 4) stanowisko oznaczone nr 44 – Zakrzew 8:
 - ślad osadnictwa kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;
- 5) stanowisko oznaczone nr 45 – Zakrzew 7:
 - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, EB-halsztat,
 - ślad osadnictwa kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;
- 6) stanowisko oznaczone nr 50 – Zakrzew 3:
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, EB-halsztat,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;
- 7) stanowisko oznaczone nr 66 – Tąarów Górny 1 – ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze;
- 8) stanowisko oznaczone nr 67 – Tąarów Górny 8 – ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze;
- 9) stanowisko oznaczone nr 68 – Kolonia Tąarów Górny 9 – ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze.

3. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej wszelkie inwestycje związane z naruszeniem uwarstwień ziemnych w zasięgu stanowiska i na obszarze strefy wymagają prowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 16. Na całym obszarze objętym planem miejscowym w zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. W zakresie ochrony przyrody:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem występuje fragment Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) w granicach obszaru objętego planem występuje fragment obszaru mający znaczenie dla Wspólnoty PLB 100002 „Zbiornik Jeziorsko”. W związku z powyższym, zachowuje się dotychczasowy, rolniczy sposób zagospodarowania obszaru jako nie kolidujący z zasadami ochrony obszaru naturalnego i jego bezpośredniego sąsiedztwa.

2. W ramach zasad ochrony środowiska ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) tereny położone w granicach planu, oznaczone symbolem RM są klasyfikowane akustycznie na podstawie przepisów odrębnych jak tereny zabudowy zagrodowej, a tereny oznaczone symbolem UT jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie;
- 4) ustala się zakaz zabudowy i prowadzenia działalności hodowlanej powodującej powstawanie odorów;
- 5) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 6) w przypadku przebudowy urządzenia wodnego (rowu) należy zapewnić jego prawidłowe funkcjonowanie oraz swobodny przepływ wód.

Rozdział 4.

Ustalenia z zakresu obsługi komunikacyjnej

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KDG – droga krajowa Nr 83 (teren publiczny): docelowa szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m. Nawierzchnia jezdni utwardzona; chodniki – w dostosowaniu do potrzeb. Droga biegnie rowerowy szlak turystyczny wymagający uwzględnienia przy remontach i przebudowie drogi;
- 2) 2KDL – istniejąca droga gminna lokalna, publiczna, stanowiąca dojazd i obsługę istniejącej zabudowy zagrodowej położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) 3KDL – istniejąca droga gminna lokalna, publiczna, stanowiąca dojazd i obsługę istniejącej zabudowy zagrodowej położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym oraz projektowanej zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji;
- 4) 4KDW – istniejące gminne drogi wewnętrzne (niepubliczne), stanowiące dojazd i obsługę terenów rolnych. Nawierzchnie terenu gruntowe bądź utwardzone. W dotychczasowym przekroju dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pozostałe drogi niewyznaczone graficznie na rysunku planu lub nieoznaczone symbolem literowym na terenach rolnych oraz dojazdy do nich – utrzymuje się zgodnie z ich istniejącym przebiegiem.

Rozdział 5.

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

§ 18. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu strefy kontrolowanej wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, która dla zabudowy wynosi po 15 m od osi. W strefie tej nie ustala się lokalizacji żadnej zabudowy, jednak obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokopiennej.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują, ujęte w ewidencji wód urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, podziemne urządzenia melioracji wodnych (rurociągi drenarskie) i rowy melioracyjne, a także podziemne urządzenia melioracji wodnych (rurociągi drenarskie nie objęte ewidencją tych urządzeń). Na terenie, gdzie plan ustala zabudowę zagrodową – należy przebudować istniejące urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie na terenie oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zachowaniu podlegają wszystkie rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami 4WS, stanowiące odbiorniki wód deszczowych i odbiorniki wód z terenów zmeliorowanych. Przebudowa urządzenia wodnego (rowu) jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w zasięgu strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz ustala się zasięg strefy kontrolowanej wynoszącą po 7,5 m w każdą stronę od osi przewodów 15 kV. W strefie zakazuje się sadzenia roślinności wysokopiennej, tj. o wysokości powyżej 3,0 m.

5. Strefa kontrolowana może zostać przesunięta lub zniesiona w przypadku zmiany przebiegu linii lub przebudowy tej linii na kablową. W takich przypadkach zakazy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują; obowiązują jednak przepisy odrębne dotyczące kabla elektroenergetycznego.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, płatnej w przypadku sprzedaży nieruchomości. Wysokość stawek procentowych ustala się na poziomie:

- 1) 30 % dla terenu oznaczonego symbolem 2UT;
- 2) 10 % dla terenu oznaczonego symbolem 3RM;
- 3) nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów położonych w granicach obszaru objętego planem miejscowym, bowiem plan nie zmienia przeznaczenia oraz dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów rolnych, użytków zielonych, wód powierzchniowych, a także terenów komunikacji.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warty.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB 100602 „ZBIORNIK JEZIORSKO”
	GRANICA OBSZARU PRAWNIE CHRONIONEGO, NADWARTCIANSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPONOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV I ICH STREF KONTROLOWANYCH
	TERENY ROLNE
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ TURYSTYKI I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ZWIĄZANEJ Z PROWADZENIEM GOSPODARSTW ROLNYCH I OGRODNICZYCH
	WODY POWIERZCHNIOWE - ZBIORNIK „JEZIORSKO” ORAZ RÓWY MELIORACJI SZCZEGÓŁOWEJ BĘDĄCE W EWIDENCJI WÓD, URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH ORAZ ZMELIOROWANYCH GRUNTÓW
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KRAJOWA Nr 83 KLASY GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ
	TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG WEWNĘTRZNYCH (NIEPUBLICZNYCH) STANOWIĄCYCH OBSŁUGĘ TERENÓW ROLNYCH

INFORMACJE

	GRANICE SOŁECTW
	ORIENTACYJNE GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	ORIENTACYJNE GRANICE OBIŻEŃ DOLINNYCH WZDŁUŻ RÓWÓW MELIORACYJNYCH
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO ROWEROWEGO SZLAKU TURYSTYCZNEGO
	GRANICE TERENÓW URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH ORAZ TERENÓW ZMELIOROWANYCH ZGODNIE Z EWIDENCJĄ WÓD, URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH ORAZ ZMELIOROWANYCH GRUNTÓW PROWADZONĄ PRZEZ WOJEWÓDZKI ZARZĄD MELIORACJI I URZĄDZEŃ WODNYCH W ŁODZI
	GRANICA ISTNIEJĄCEGO ZBIORNIKA „JEZIORSKO” (POZA GRANICĄ PLANU)
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Zakrzew, Tądów Dolny, Tądów Górny, Wola Zadąbrowska, Zadąbrów-Rudunek w gminie Warta” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 1 do 21 października 2013 r. z możliwością wnoszenia uwag do 4 listopada 2013 r. i ponownie od 17 marca 2014 r. do 7 kwietnia 2014 r. z możliwością wnoszenia uwag do 22 kwietnia 2014 r.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi:

Uwagę złożył Pan Jan Knapik z Krotoszyna, w której kwestionuje zachowanie zgodności projektu planu w odniesieniu do terenów rolnych, oznaczonych w planie symbolem 1R z ustaleniami obowiązującego dla gminy i miasta Warty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium teren ten został opisany jako rolny z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych, natomiast projekt planu ustalił dla tych terenów zakaz zabudowy włącznie z elektrowniami wiatrowymi.

Drugą uwagę złożyła Pani Ewa Iwaszkiewicz-Beridze – członek Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Burmistrza Gminy i Miasta Warty, która wniosła o dokonanie w tekście planu kilku niewielkich korekt, których na oficjalnym posiedzeniu Komisji opiniującej projekt planu nie zauważono, a które mogłyby zaważyć na poprawności dokumentu.

Burmistrz Gminy i Miasta Warty uwagi rozpatrzył w dniu 6 listopada 2013 r. i postanowił uwzględnić w całości uwagi wniesione przez Panią E. Iwaszkiewicz-Beridze, natomiast za niezasadną uznał uwagę Pana J. Knapika.

Projekt planu wraz z uwagami i własnym rozstrzygnięciem oraz argumentacją Burmistrz Gminy i Miasta przedłożył Radzie Gminy i Miasta w Warcie do rozpatrzenia na sesji w dniu 14 listopada 2013 r. a Rada Miejska w głosowaniu odrębnie wobec każdej uwagi zaakceptowała przedstawione jej rozstrzygnięcia organu sporządzającego plan.

Po uchwaleniu planu w dniu 14 listopada 2013 r. Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność uchwały w sprawie uchwalenia planu zarzucając uchybienia w trybie sporządzania dokumentu.

W toku ponawiania czynności planistycznych, podczas powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwag nie złożono. Z racji braku wniesionych uwag, Rada Gminy i Miasta nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/258/14

Rady Gminy i Miasta w Warcie

z dnia 21 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Zakrzew, Tądów Dolny, Tądów Górny, Wola Zadąbrowska, Zadąbrów-Rudunek w gminie Warta” nie przewiduje się realizacji zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

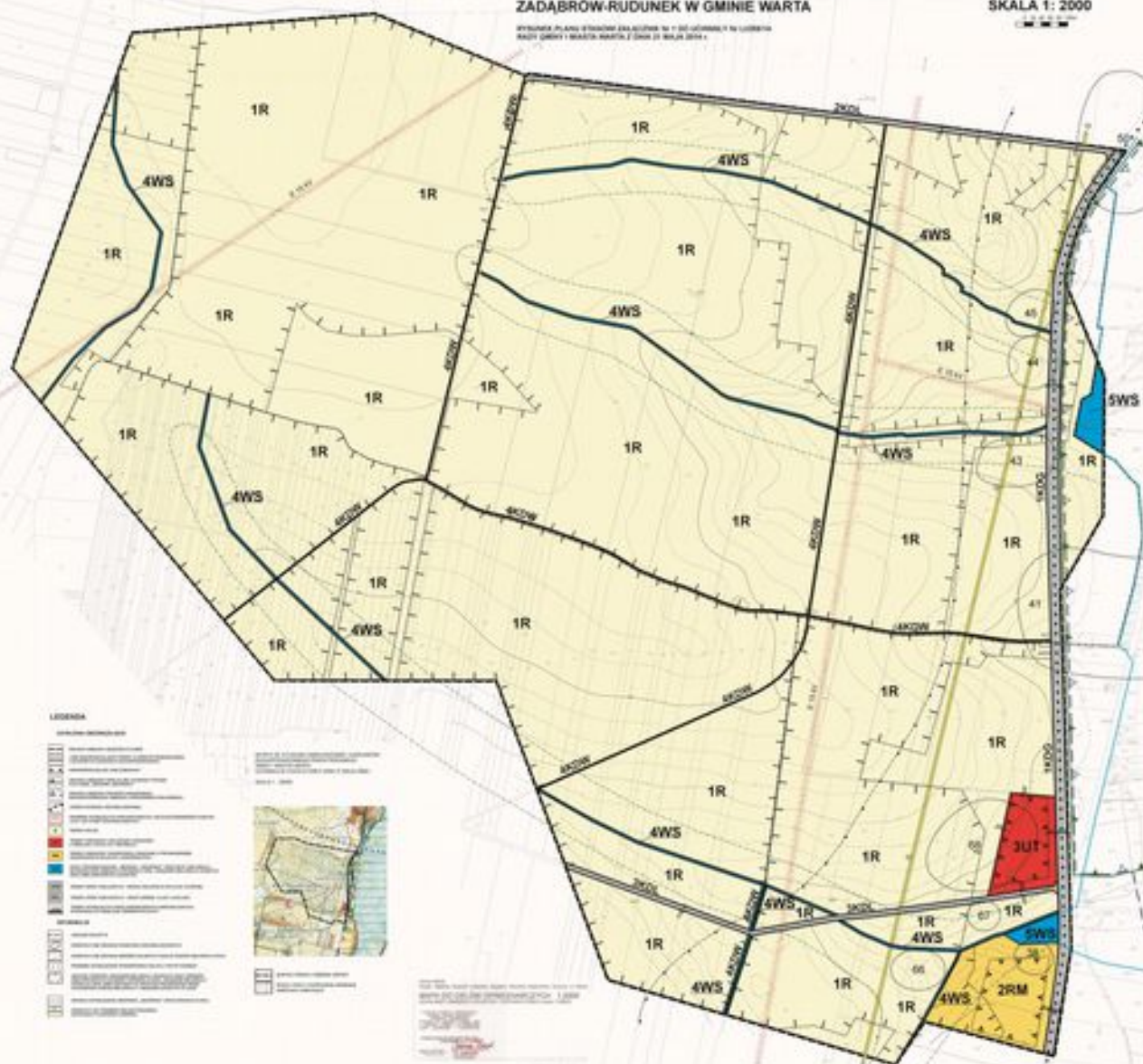
Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
CZĘŚCI WSI ZAKRZEW, TĄDÓW DOLNY, TĄDÓW GÓRNY, WOLA ZADĄBROWSKA,
ZADĄBROW-RUDUNEK W GMINIE WARTA**

WYKONANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PLANU
MIEJSCOWY I WARTY, WARTY, 2 DZIAŁ 21 WARTY, 2014

SKALA 1: 2000



LEGENDA

- 1R - teren rolny, ogólnego przeznaczenia
- 4WS - teren rolny, ogólnego przeznaczenia, w tym: ogrody, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, ogrody przydrożne, ogrody przyuliczne, ogrody przyzakładowe, ogrody przyuliczne, ogrody przyzakładowe
- 5WS - teren rolny, ogólnego przeznaczenia, w tym: ogrody, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, ogrody przydrożne, ogrody przyuliczne, ogrody przyzakładowe
- 2RM - teren rolny, ogólnego przeznaczenia, w tym: ogrody, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, ogrody przydrożne, ogrody przyuliczne, ogrody przyzakładowe
- 3UT - teren rolny, ogólnego przeznaczenia, w tym: ogrody, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, ogrody przydrożne, ogrody przyuliczne, ogrody przyzakładowe
- Droga
- Ścieżka
- Rzeka
- Strumień
- Kanał
- Ograda
- Linia graniczna
- Linia graniczna katastralna
- Numer działki
- Powierzchnia działki
- Wartość działki
- Właściciel działki
- Adres właściciela
- Numer telefonu
- Adres e-mail
- Adres strony internetowej
- Adres profilu w mediach społecznościowych
- Inne dane kontaktowe



WYKONANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PLANU
MIEJSCOWY I WARTY, WARTY, 2 DZIAŁ 21 WARTY, 2014