

**UCHWAŁA NR XLVIII/254/17
RADY GMINY i MIASTA WARTA**

z dnia 29 sierpnia 2017r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru we wsi Ostrów Warcki gmina Warta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, poz. 730, poz. 935) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XVII/90/15 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty, uchwala co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta w Warcie ;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Miasta w Warcie;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą wykraczać na odległość 1,5 m poza te linie;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, a o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku

terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni działek zagospodarowanych tą funkcją;

- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 30% powierzchni działek zagospodarowanych funkcjami dopuszczalnymi;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których realizacja nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 11) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórki budynków w przypadku innych zamierzeń inwestora;
- 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 0-10°;
- 15) obiektach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty funkcjonujące sezonowo w okresie letnim, nie dłużej niż 6 miesięcy w roku, typu namioty, ogródki gastronomiczne, w szczególności związane z organizowaniem okolicznościowych imprez i uroczystości.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolami 1UT, 2UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT tereny obsługi turystyki, sportu i rekreacji zbiorowej;
- 2) oznaczone symbolem 3U tereny zabudowy usługowej publicznej – baza ratownictwa wodnego;
- 3) oznaczone symbolem 8U – tereny zabudowy usługowej - usługi niepubliczne;
- 4) oznaczone symbolem 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny komunikacji – dróg publicznych: lokalnej i dojazdowych.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 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) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych zasobów ujęć wód podziemnych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

§ 6.1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny istniejących zadrzewień objęte szczególnymi ustaleniami;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) tereny zmeliorowane wg ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) granica administracyjna zbiornika „Jeziorsko”;
- 4) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB100002 „Zbiornik Jeziorsko” i Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) zapora boczna rzeki Teleszyny i zbiornika Jeziorsko;
- 6) granica zespołu stanowisk archeologicznych wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych;
- 7) orientacyjna lokalizacja stanowisk archeologicznych z numerami wg Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny obsługi sportu, turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT, 2UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT** dla których ustala się
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę służącą potrzebom obsługi turystyki i rekreacji zbiorowej,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie hoteli, pensjonatów, ośrodków wypoczynku zbiorowego, ośrodków szkoleniowo-konferencyjnych wraz z gastronomią, placów zabaw, zieleni, parkingów, z dojazdami i dojazdami, a także z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się budowę boisk sportowych o różnych wymiarach i przeznaczeniu,
 - d) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń mieszkalnych związanych z dozorem budynków i terenu,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych i wiat związanych z potrzebami funkcji podstawowej i dopuszczalnych;
- 2) tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, bazy ratownictwa wodnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **3U**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę i zagospodarowanie terenu służące celom zapewnienia bezpieczeństwa korzystającym ze zbiornika Jeziorsko,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie obiektów i urządzeń budowlanych stanowiących bazę ratownictwa wodnego z zapleczem gospodarczym, garażowym, wiatami, parkingiem, terenami zielonymi, dojazdami i dojazdami oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;

- c) dopuszczalne są inne usługi niepubliczne nie związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) tereny zabudowy usługowej – usług niepublicznych, oznaczone symbolem **8U**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z funkcją usług lokalnych,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na zagospodarowaniu terenu obiektami budowlanymi o funkcjach usługowych z zapleczem gospodarczym, a także realizację miejsc parkingowych i niezbędnych obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zapewnienie bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy na terenie objętym planem oraz zapewnienie dojazdu do przystani,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci uzbrojenia komunalnego, możliwość parkowania w korytarzu drogi, możliwość urządzenia ścieżki rowerowej;
- 5) tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zapewnienie bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci uzbrojenia komunalnego, możliwość parkowania w korytarzu drogi.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

- § 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym m.in. w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej i innych z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód otwartych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 3) ustala się, że zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych, a także zasilanie w energię elektryczną nastąpi w ramach istniejących i projektowanych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich likwidacji po podłączeniu do sieci kanalizacyjnej;
 - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przekroczenia dopuszczalnych poziomów wibracji;
 - 5) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych w planie symbolami UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 6) plan ustala obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
 - 7) plan nakazuje selekcję i gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie ogrzewania plan ustala ogrzewanie budynków z lokalnych, bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, z wykluczeniem stosowania nośników energii cieplnej na paliwo stałe;
 - 9) z uwagi na istniejące zadrzewienia, jako sposób użytkowania znaczącej części obszaru, ustala się na terenach ich występowania obowiązek pozostawienia przynajmniej 40 % powierzchni z istniejącym drzewostanem;

- 10) obszar objęty planem leży w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB100002 Zbiornik Jezioro i w sąsiedztwie granicy Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z powyższym ustala się, że realizacja każdej inwestycji na obszarze położonym w granicach planu podlega obowiązkowi przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko określonej w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budynków sytuowanych na działce ustala się obowiązek stosowania ujednoliconych tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarskich oraz utrzymania kolorystyki ścian budynków w barwach bieli, beżu, brązu, szarości i zieleni z wykluczeniem stosowania odcieni jaskrawych;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych oraz spełnienia wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu stanowisk archeologicznych. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych oznaczone numerami:
 - a) stanowisko 8 na AZP 65-44/48 :
 - punkt osadniczy kultury iwieńskiej (wczesna epoka brązu),
 - punkt osadniczy kultury łużyckiej (epoka brązu-epoka żelaza, okres halsztacki),
 - osada kultury przeworskiej (epoka żelaza: okres lateński-okres rzymski),
 - punkt osadniczy kultury polskiej (średniowiecze-nowożytność),
 - b) stanowisko 9 na AZP 65-44/49:
 - osada kultury łużyckiej (epoka brązu-epoka żelaza: okres halsztacki),
 - cmentarzysko kultury przeworskiej (epoka żelaza: okres lateński),
 - punkt osadniczy kultury polskiej (średniowiecze-nowożytność),
 - c) stanowisko 10 na AZP 65-44/50:
 - punkt osadniczy kultury amfor kulistych (epoka kamienie:, neolit),
 - punkt osadniczy kultury trzcinieckiej (epoka brązu, okres II),
 - osada kultury łużyckiej (epoka żelaza: okres halsztacki),
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej (epoka żelaza: okres lateński-rzymski),
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej (wczesne średniowiecze),
 - punkt osadniczy kultury polskiej (średniowiecze-nowożytność)
 - d) stanowisko 11 na AZP 65-44/51:
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej (epoka żelaza: okres lateński-okres rzymski),
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej (wczesne średniowiecze),
 - osada kultury polskiej (średniowiecze-nowożytność),
 - e) stanowisko 12 na AZP 65-44/52:
 - punkt osadniczy kultury łużyckiej (epoka brązu-epoka żelaza: okres halsztacki),
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej (epoka żelaza: okres lateński-okres rzymski),
 - osada kultury prapolskiej (wczesne średniowiecze),
 - osada kultury polskiej (średniowiecze-nowożytność),
- 2) w związku z powyższym:
 - a) ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem miejscowym,
 - b) w strefie, o której wyżej mowa, dla każdej inwestycji obejmującej naruszenie stratygrafii gruntu, obowiązuje prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu występuje, oznaczony na rysunku planu, fragment terenów zmeliorowanych. W związku z powyższym przy realizacji inwestycji na tym terenie należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych tj.
 - a) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele nierolnicze może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania i wystąpieniu do właściwego organu o ich wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów,
 - b) ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na obszarze przedstawionym na rysunku planu nie występują rowy melioracyjne ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów,
 - d) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozwiązywania ewentualnych kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej we własnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Plan ustala następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) dla obszaru objętego planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek, jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z uwzględnieniem warunku określonego w punkcie 3;
- 3) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych tzn. bezpośredniego dostępu do tej drogi lub dostęp do niej poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8,0 m oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną;
- 4) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod realizację takich obiektów i urządzeń budowlanych jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastrukturalne, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej,

§ 13 . Inne ogólne ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budowli o wysokości 50 m i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział IV

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolami **2UT, 4UT i 5UT** ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się budowę nowych budynków na warunkach określonych w niniejszym planie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,
 - c) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
 - d) nie dopuszcza się sytuowania budynków przy granicach działek;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do najwyższego punktu dachu:
 - budynki usługowe: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – 1 kondygnacja nadziemna, do 5 m,
 - b) geometria dachu budynków:
 - usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
 - gospodarczych, garażowych, wiat: nawiązujące do geometrii dachów budynków usługowych tj. płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 30⁰,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: w przedziale 0,1-0,8;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustalenia określonego w § 8 pkt 9,
- 4) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumenckie i minimum 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych,
 - c) sposób realizacji: w granicach własnego terenu, w tym w garażach oraz z możliwością korzystania z miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) w zakresie zasad i szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości: dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu od strony drogi publicznej – 30 m,
 - c) kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do dróg publicznych - 90⁰.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolami **1UT, 6UT i 7UT** ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się budowę nowych budynków na warunkach określonych w niniejszym planie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - terenu oznaczonego symbolem 1UT – z istniejących gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - terenu oznaczonego symbolem 6UT – z istniejących gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD oraz drogi o symbolu 3KDD mającej swoje przedłużenie do drogi o symbolu 1KDL,
 - terenu oznaczonego symbolem 7UT – z istniejących gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 5KDD i 6KDD;
 - d) nie dopuszcza się sytuowania budynków przy granicach działek;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do najwyższego punktu dachu:
 - budynki usługowe: 3 kondygnacje nadziemne, do 15 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – 1 kondygnacja nadziemna, do 5 m,
- b) geometria dachu budynków:
 - usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
 - gospodarczych, garażowych, wiat: nawiązujące do geometrii dachów budynków usługowych tj. płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 30⁰,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: w przedziale 0,1-1,5;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem uwzględnienia dla terenów o symbolach 1UT i 6UT ustalenia określonego w § 8 pkt 9;
- 4) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumenckie i minimum 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych,
 - c) sposób realizacji: w granicach własnego terenu, w tym w garażach oraz z możliwością korzystania z miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) w zakresie zasad i szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości: dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UT - 3000 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6UT – 5000 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 7UT – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu od strony dróg publicznych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UT - 30 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6UT – 50 m
 - dla terenu oznaczonego symbolem 7UT – 25 m,
 - c) kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do dróg publicznych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UT – 90⁰ w stosunku do drogi o symbolu 2KDD,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6UT – 90⁰ w stosunku do drogi o symbolu 2KDD,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 7UT – 90⁰ w stosunku do drogi publicznej,

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem 3U ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się budowę nowych budynków na warunkach określonych w niniejszym planie z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD
 - c) nie dopuszcza się sytuowania budynków przy granicach działek;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do najwyższego punktu dachu:
 - budynki usługowe: 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – 1 kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - b) geometria dachu budynków:
 - usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
 - gospodarczych, garażowych, wiat: nawiązująca do geometrii dachów budynków usługowych tj. płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 30⁰,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: w przedziale 0,1-0,8;

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 % powierzchni działki,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: z zastrzeżeniem ustalenia określonego w § 8 pkt 9 - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 5 miejsc,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych,
 - c) sposób realizacji: w granicach własnego terenu, w tym w garażach oraz z możliwością korzystania z miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej;
- 5) w zakresie zasad i szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości: dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²
 - b) minimalna szerokość frontu od strony dróg publicznych – 22 m,
 - c) kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do drogi publicznej – 90⁰,

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem **8U** ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się budowę nowych budynków na warunkach określonych w niniejszym planie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD i projektowanej drogi gminnej o symbolu 6KDD,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków stanowiących zaplecze usług bezpośrednio przy zachodniej granicy działki,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do najwyższego punktu dachu:
 - budynki usługowe: 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – 1 kondygnacja nadziemna, do 5 m,
 - b) geometria dachu budynków:
 - usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
 - gospodarczych, garażowych, wiat: spadowe lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 30⁰,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: w przedziale 0,1-0,8;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca realizowane na własnym terenie,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych;
 - c) sposób realizacji: w granicach własnego terenu, w tym w garażach oraz z możliwością korzystania z miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) w zakresie zasad i szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości: dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu od strony dróg publicznych – 16 m,
 - c) kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do dróg publicznych – 90⁰,

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:
 - a) 1KDL - droga lokalna,
 - b) 2KDD, 3KDD, 4LDD, 5KDD, 6KDD – drogi dojazdowe;
 - 2) dla poszczególnych dróg ustala się warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:
 - a) dla drogi lokalnej – główne powiązanie z obszarem zewnętrznym, tj. drogą krajową nr 83 i przystanią jachtową,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 17,0 m w liniach rozgraniczających;
 - jedna jezdnia szerokości 5,5 m, dwa pasy ruchu,
 - możliwość obsługi terenów przyległych,
 - możliwość urządzenia ścieżki rowerowej,
 - możliwość urządzenia parkingów,
 - b) dla dróg dojazdowych – obsługę terenów przyległych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 2KDD, 6KDD - 10,0 m, 3KDD – 17,0 m, 4KDD - 12,0 m, 5KDD – 6,0 m w granicach planu z rozszerzeniami w rejonach skrzyżowań według rysunku planu,
 - jedna jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, dwa pasy ruchu,
 - możliwość obsługi terenów przyległych,
 - możliwość urządzenia ścieżki rowerowej,
 - możliwość urządzenia parkingów,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dodatkowo:
- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, zakaz zabudowy;
 - 2) zachowanie przy skrzyżowaniach dróg trójkątów widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) możliwość wykorzystania terenów w korytarzach dróg publicznych do urządzenia parkingów, przy czym ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych;
 - 5) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
 - 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 7) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 19. Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;

- 2) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w punkcie 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, gospodarczych przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków – docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Jeziorsko z obowiązkiem podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanych na terenie nieruchomości biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych lub do ziemi,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną lub wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej lokalnej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwość zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnie spowolnić ich odprowadzanie do odbiorników,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczenia,
 - d) obowiązuje podczyszczenie ścieków opadowych w granicach własnej działki lub terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, w szczególności z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie terenów i działek oraz ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej (np. olej opałowy, gaz przewodowy, gaz propan-butan ze zbiorników nadziemnych lub podziemnych, z możliwością zastosowania ekologicznych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy do 100 kW);
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
 - a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej na poszczególnych terenach o różnym przeznaczeniu zawarte w rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) przewodowy,

- b) z butli propan – butan oraz z naziemnych lub podziemnych zbiorników lokalizowanych na własnym terenie;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wewnętrznej lub 3,0 m x 2,0 m w przypadku stacji słupowej,
 - c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia ustala się jej zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - d) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 21.1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, dla terenów oznaczonych symbolem 8U i 7UT w wysokości 10 %.

2. Nie ustala się wysokości stawki procentowej dla terenów stanowiących własność gminy oznaczonych symbolami 1UT, 2UT, 3U, 4UT, 5UT, 6UT oraz wszystkich terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDL i KDD.

§ 22. W granicach określonych planem miejscowym traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru we wsi Ostrów Warcki uchwalony uchwałą Nr XLVI/241/09 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 04 listopada 2009 r. (publikacja: Dz.U.W.,Ł. Nr 373, poz. 3152 z 16.XII.2009 r.).

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

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

Uzasadnienie

Niniejsza zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru we wsi Ostrów Warcki uchwalonego uchwałą Nr XLVI/241/09 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 04 listopada 2009 r. (publikacja: Dz.U.W., Ł. Nr 373, poz. 3152 z 16.XII.2009 r.), z niewielkimi fragmentami terenów sąsiednich.

Przeznaczenie terenów dla poszczególnych funkcji przyjętych w niniejszym planie miejscowym nie narusza kierunków obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty. Studium to pozostaje jednak w trakcie aktualizacji.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 15 ha i leży nad zbiornikiem Jeziorsko.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego dla obszaru miasta Warty Burmistrz Gminy i Miasta Warty przystąpił na podstawie uchwały Nr XVII/90/15 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 12 listopada 2015 r.

Burmistrz Gminy i Miasta Warty zawiadomił właściwe w sprawie organy i jednostki o podjęciu uchwały i możliwości zgłaszania wniosków. Projekt zmiany planu w styczniu 2017 r. został przedłożony do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i przekazany do uzgodnień i opiniowania właściwym organom i jednostkom administracji publicznej. W okresie od 20 kwietnia do 11 maja 2017 r. wyłożono do publicznego wglądu z możliwością wnoszenia uwag do 25 maja 2017 r.

Obecny etap sporządzania planu to etap przedłożenia projektu planu do uchwalenia po wyczerpaniu procedury planistycznej.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru. Obecnie, większość obszaru nie jest użytkowana i zarasta samosiewem różnych drzew liściastych i krzewów. Do tej pory gmina nie miała chętnych inwestorów, którzy podjęliby się zainwestować w obiekty i urządzenia wypoczynku zbiorowego, sportu i rekreacji oraz obsługi turystyki. Został jednak zrobiony pierwszy krok w postaci budowy przystani jachtowej, uzbrojenia terenu i budowy ogólnodostępnego obiektu obsługi turystyki. Zagospodarowano także pole namiotowe i karawaningowe, co każdego roku przyciąga coraz więcej wypoczywających nad zbiornikiem. Na terenie oznaczonym symbolem 3U przygotowywana jest realizacja bazy straży rybackiej i ratownictwa wodnego, a na terenie o symbolu 5UT – realizowane ma być powiększenie pola namiotowego i karawaningowego. Jest też konkretny inwestor zamierzający zrealizować na terenie oznaczonym symbolem 6UT duży ośrodek konferencyjno-szkoleniowy z miejscami noclegowymi i gastronomią, co zaktywizuje cały obszar.
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Obszar, z uwagi na nadwodne położenie i możliwość uprawiania sportów wodnych, odznacza się dużymi walorami dla rekreacji i wypoczynku. Obecnie nieużytkowany, zarasta samosiewem i wymaga uporządkowania oraz kreatywnego zagospodarowania z uwzględnieniem ekspozycji z lądu jak i z wody. W projekcie planu o to zadbano różnicując m.in. wysokość zabudowy.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest położony w niemal niezabudowanym fragmencie terenu nad zbiornikiem Jeziorsko. Obszar nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Granice obszaru objętego tą ochroną tj. obszaru Natura 2000 Zbiornik Jeziorsko oraz Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu, biegną na wschód od obszaru objętego planem i obejmują zbiornik Jeziorsko bez jego sąsiedztwa. Na obszarze objętym planem nie występują grunty gleb chronionych i grunty leśne. Występują tylko grunty zadrzewione, których zachowanie we fragmentach będzie elementem atrakcyjności poszczególnych terenów.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie występują na tym obszarze obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, jednak obszar prezentuje bogactwo zabytków archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji jako obszar zespołu stanowisk archeologicznych. W ramach tego zespołu w granicach obszaru objętego planem występuje 5 stanowisk archeologicznych, a dla obszaru plan formułuje stosowne ustalenia w tym zakresie dotyczące inwestycji obejmującej naruszenie stratygrafii gruntu.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one uwzględnione w planie miejscowym, który aktualnie jest zmieniany. M.in. jest przewidziana budowa bazy ratownictwa wodnego, która będzie obsługiwać cały zbiornik Jeziorsko.
- walory ekonomiczne przestrzeni. Do terenu objętego planem miejscowym są doprowadzone podstawowe niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej: kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa. Rozprowadzenie po obszarze sieci nastąpi sukcesywnie stosownie do potrzeb. Zmiana planu przyczyni się do zwiększenia efektywności wykorzystania terenu, obecnie niewykorzystanego i nie przynoszącego do budżetu gminy dochodów.
- prawo własności. Obszar objęty planem jest w większości własnością gminy, a tylko w południowej części został sprzedany prywatnym inwestorom.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W tym zakresie plan uwzględnia ewentualne potrzeby zamieszczać odpowiednie dopuszczenia realizacyjne.
- potrzeby interesu publicznego. Budowa bazy ratownictwa wodnego jest inwestycją celu publicznego służącego zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego nad zbiornikiem Jeziorsko. Od kilkudziesięciu lat funkcjonowania zbiornika, dotąd taka baza nad zbiornikiem nie powstała.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zakres zmiany planu miejscowego nie wymaga ustosunkowania się do tej problematyki.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy i na tablicach ogłoszeń,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się realizacji funkcji mieszkaniowych. W całości jest to obszar przeznaczony na wypoczynek i obsługę rekreacji, sportu i turystyki. Woda będzie zapewniona z gminnej sieci wodociągowej z ujęcia we wsi Jeziorsko.
- wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Zakres zmiany planu miejscowego przewiduje, przy zachowaniu na większości terenów dotychczas ustalonego przeznaczenia, intensywniejsze i bardziej racjonalne wykorzystanie, co przełoży się także na wzrost transportochłonności układu. Proces będzie się nasilać w sezonie letnim, jakkolwiek ośrodek na terenie o symbolu 6UT ma funkcjonować cały rok.

- Możliwość urządzania ścieżek rowerowych jest przewidziana na wszystkich istniejących i projektowanych drogach publicznych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Gmina i miasto Warta ma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXIX/212/09 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 27 maja 2009 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod różnorodne funkcje związane z obsługą rekreacji, sportu i turystyki. Studium to ma podlegać kompleksowej zmianie, a uchwała o przystąpieniu do sporządzania została już podjęta i prace planistyczne trwają.

Została też podjęta uchwała Nr XXVIII/160/16 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty oraz obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej ocenie stwierdza potrzebę zmiany studium w całości, zaś planów miejscowych w części zgodnie ze zmieniającymi się potrzebami mieszkańców i właścicieli gruntów.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zagospodarowanie całego obszaru objętego planem miejscowym będzie wymagać rozprawienia po terenie sieci wodociągowej w szacunkowym wymiarze około 800 mb. Sieć dróg w całości pozostaje we władaniu gminy i nie jest wymagany wykup gruntów pod drogi. Pozostałe elementy uzbrojenia terenu, głównie kanalizacja sanitarna, w najbliższym okresie czasu 5-10 lat nie jest przewidywana i w tym zakresie plan przewiduje rozwiązania tymczasowe w postaci indywidualnych urządzeń obciążających poszczególnych inwestorów. Szacowanym jest jednak uzyskanie znacznych korzyści do budżetu gminy ze sprzedaży lub dzierżawy gruntów gminnych.

UCHWAŁA NR LIX/330/18
RADY GMINY I MIASTA W WARCIE
z dnia 24 MAJA 2018 ROKU

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki

Na podstawie art. 15 ust.2, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, poz. 130) w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/299/18 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki w części dotyczącej treści § 14 pkt 2 lit. a, tiret pierwsze. Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warta uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę treści uchwały Nr XLVIII/254/17 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki, gmina Warta w części dotyczącej treści § 14 pkt 2 lit. a tiret pierwsze uchwały określającej wysokość budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami 2UT, 4UT i 5UT.

2. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu pozostaje w niezmienionym kształcie zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały Nr XLVIII/254/17 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 sierpnia 2017 r. (publikacja: Dz. U. W. Ł. z 2017 r. poz. 3927 z dnia 19.09.2017 r.).

§ 2. § 14 pkt 2 lit.a tiret pierwsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki, gmina Warta otrzymuje brzmienie:
„ – budynki usługowe: 2 kondygnacje nadziemne, do 8,0 m”

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warta.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Warta oraz poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Warty.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

Uzasadnienie

Niniejsza zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Gminy i Miasta w Warcie uchwałą Nr XLVIII/254/17 z dnia 29 sierpnia 2017 r. (publikacja: Dz. U. W. Ł. z 2017 r. poz. 3927 z dnia 19.09.2017 r.), w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Ostrów Warcki. Obejmuje tylko treść § 14 pkt 2 lit. a tiret pierwsze uchwały określającej wysokość obiektów usługowych na terenach oznaczonych symbolami 2UT, 4UT i 5UT. Plan ten sporządzono dla umożliwienia inwestowania na terenie sąsiadującym ze zbiornikiem Jeziorsko m.in. w ramach realizacji „turystycznego zagospodarowania obrzeży zbiornika Jeziorsko.

Przedmiotem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z uchwałą początkową, jest korekta parametru wysokości dla budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami 2UT, 4UT i 5UT. Plan obowiązujący ustalił tę wysokość na 7,5 m do kalenicy i jedną kondygnację. Projekt zmiany planu określa tę wysokość na 2 kondygnacje nadziemne i 8,0 m do kalenicy, a więc zwiększa tę wysokość tylko o 0,5 m. Zmiana tego zapisu jest podyktowana potrzebą realizacji bazy ratownictwa wodnego, które to ma zapewnić lepsze warunki do pełnienia dyżuru i wykonywania działań ratowniczych i medycznych na zbiorniku Jeziorsko w związku ze zmorzonym ruchem turystycznym w ostatnich latach. Przedmiotowa zmiana jest nieznaczna, nie zmienia się pozostałe części uchwały Nr XLVIII/254/17 z dnia 29 sierpnia 2017 r. włącznie z rysunkiem planu.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego, o którym wyżej mowa, Burmistrz Gminy i Miasta Warty przystąpił na podstawie uchwały Nr LIV/299/18 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 24 stycznia 2018 r.

Niezwłocznie po podjęciu uchwały Burmistrz zawiadomił właściwe w sprawie organy i jednostki o podjęciu uchwały i możliwości wnoszenia wniosków.

Obecny etap sporządzania planu to etap uzgadniania i opiniowania.

1. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt zmiany planu miejscowego zmieniając ustaloną pierwotnie wysokość budynków usługowych nie spowoduje naruszenia zasad kształtowania ładu przestrzennego obszaru.
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Obszar objęty niniejszą zmianą planu nie jest zabudowany i zaproponowana korekta na użytek planu nie wpłynie na zmianę walorów architektoniczno-krajobrazowych obszarów nim objętych..
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wszelkie analizy środowiska przyrodniczego zostały wykonane w procesie sporządzania poprzedniego planu miejscowego, który obecnie podlega zmianie tylko w zakresie korekty wysokości budynków usługowych na części obszaru. Nie zmienia się przyjęte w zmienianym dokumencie ustalenia w zakresie ochrony środowiska. Stosowne uzasadnienie wniosku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego o odstąpieniu od opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko uzyskało akceptację w/w organów. Jakkolwiek obszar leży w sąsiedztwie zbiornika Jeziorsko, nie jest objęty

żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie występują na tym obszarze obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, jednak obszar prezentuje bogactwo zabytków archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji jako obszar zespołu stanowisk archeologicznych. W ramach tego zespołu w granicach obszaru objętego planem występuje 5 stanowisk archeologicznych, a dla obszaru plan formułuje stosowne ustalenia w tym zakresie dotyczące inwestycji obejmującej naruszenie stratygrafii gruntu. Plan miejscowy, który podlega zmianie formułuje w tym zakresie stosowne ustalenia, a niniejsza korekta definicji nie zmienia tego stanu rzeczy.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one uwzględnione w planie miejscowym, który aktualnie jest zmieniany; m.in. jest przewidziana budowa bazy ratownictwa wodnego, która będzie obsługiwać cały zbiornik Jeziorsko. Obecna zmiana nie powoduje żadnych skutków w tym zakresie.
- walory ekonomiczne przestrzeni. Do terenu objętego planem miejscowym są doprowadzone podstawowe niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej: kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa. Rozprowadzenie po obszarze sieci nastąpi sukcesywnie stosownie do potrzeb. Zmiana planu przyczyni się do zwiększenia efektywności wykorzystania terenu, obecnie niewykorzystanego i nie przynoszącego do budżetu gminy dochodów.
- prawo własności. Obszar objęty zmianą planu w całości jest własnością gminy,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W tym zakresie zmiana planu nie wywołuje żadnych skutków.
- potrzeby interesu publicznego. W tym zakresie zmiana planu nie ma żadnego wpływu na elementy stanowiące cele publiczne. Umożliwi jednak bardziej efektywne zagospodarowanie obrzeży zbiornika Jeziorsko.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zakres zmiany planu miejscowego nie wymaga ustosunkowania się do tej problematyki.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy i na tablicach ogłoszeń,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zakres zmiany planu miejscowego nie dotyczy tej problematyki.

- W kwestii wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Zakres zmiany planu miejscowego nie ma zastosowania do tej problematyki.
- Zakres zmiany planu miejscowego nie ma zastosowania do kwestii urządzania ścieżek rowerowych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Gmina i miasto Warta ma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 listopada 2017 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod różnorodne funkcje związane z obsługą rekreacji, sportu i turystyki.

Została też podjęta uchwała Nr XXVIII/160/16 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty oraz obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej ocenie stwierdza potrzebę zmiany studium w całości, (co zostało wykonane) zaś planów miejscowych w części zgodnie ze zmieniającymi się potrzebami mieszkańców i właścicieli gruntów.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja zmiany planu nie wpłynie w jakikolwiek sposób na wydatki gminy.