

Uchwała Nr LXIV/363/18
RADY GMINY I MIASTA W WARCIE
z dnia 13 września 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru części Miasta Warta**

Na podstawie 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 2018 r. poz. 994 i 1000) 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 i 1566) w związku z uchwałą Nr XXVIII/162/16 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Miasta Warta, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warta, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warta w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warta, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, 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.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania terenów stanowiących ofertę inwestycyjną w zakresie działalności gospodarczej położonej w mieście Warta, obejmującej obszar, którego szczegółowe granice przedstawione są na załączniku Nr 1.

§ 3. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy i 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) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony rodzaj przeznaczenia, inny niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 9) 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 teren o różnym przeznaczeniu; linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: gzyms, okap dachu, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego, a także schody wraz z zadaszeniem, podesty, pochylnie w tym także dla osób niepełnosprawnych, rampy, windy, itp.;
- 10) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zagospodarowanych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym, objętym pozwoleniem na budowę;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 14) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórkę budynków w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;

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

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolami 1P, tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową składy i magazyny;
- 2) oznaczone symbolem 2PU, tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny;
- 3) oznaczone symbolem 3R – tereny upraw rolniczych;
- 4) oznaczone symbolem 4E – tereny elektroenergetyki, abonenckiej stacji trafo 15/0,4 kV;
- 5) oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDL i 3KDD tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne: zbiorcza, lokalna i dojazdowa

§ 5. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W związku z niewystępowaniem, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i zagrożeń geologicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego województwa łódzkiego z uwagi na brak tego audytu.

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ze strefą ograniczeń;
- 5) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznego wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczeń;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe, nie wyszczególnione wyżej oznaczenia na rysunku planu, są oznaczeniami informacyjnymi. Jest to:

- 1) projektowana obwodnica drogowa miasta Warta w ciągu drogi krajowej Nr 83 według studium (wariant zachodni);
- 2) oś drogi zbiorczej (poza granicą planu).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych. Nie występują też strefy ochronne ujęć wody i udokumentowane zasoby ujęć wód podziemnych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2PU dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1P dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) plan ustala obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
- 5) obszar objęty planem nie podlega ochronie akustycznej;
- 6) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 7) ustala się obowiązek wstępnego oczyszczania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni, w miejscu ich powstawania, przed odprowadzeniem do lokalnej kanalizacji deszczowej lub zbiorników, w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 8) ustala się obowiązek wyposażenia terenów w pojemniki do gromadzenia odpadów, zaś ich usuwanie i utylizacja będzie prowadzona z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach zakładowych systemów gromadzenia i utylizacji odpadów;

- 9) w projektowaniu i realizacji budynków i budowli - obowiązek uwzględnienia możliwego wpływu warunków ekstremalnych zmieniającego się klimatu;
- 10) działalność gospodarcza na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 11) ustala się zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 12) linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1P i 2PU stanowią jednocześnie granice strefy ochronnej dla dopuszczalnej na tych terenach lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej i ciepłej odnawialnych źródeł opartych o energię słoneczną i ziemi o mocy powyżej 100 kW;
- 13) nakaz zagospodarowania zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej wskazanych w studium, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 2) tereny komunikacji publicznej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDL i 3KDD, stanowiące inwestycje celu publicznego, są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja nowych obiektów i urządzeń budowlanych oraz rozbudowa istniejącej zabudowy – z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu. Przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków portierni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac budowlanych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków, a także spełnienia wymagań dla osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych oraz spełnienia wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się zasady wydzielania miejsc parkingowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej;
- 2) w ramach ustalonej liczby miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 12. Na obszarze w granicach planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, określonych w przepisach odrębnych oraz inwestycje celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewnia droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczona w planie symbolem 1KDZ;

- 2) obsługę terenów przyległych o różnych funkcjach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zapewniają:
 - a) istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KDZ,
 - b) istniejące gminne drogi publiczne, klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami 2KDL i 3KDD;
 - c) drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w granicach obszaru objętego planem;
 - d) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, o których mowa w punkcie 2 lit.b, określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 5.

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

§ 15. 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 wyznaczonych 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 na 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 produkcyjnych, usługowych, socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje wyposażenie terenu w urządzenia do zewnętrznego gaszenia pożaru przy pomocy sieci hydrantowej z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi lub podziemnymi,
 - d) sieci wodociągowe przeciwpożarowe powinny być budowane jako sieci obwodowe o wydajności wg przepisów odrębnych z dopuszczeniem rozgałęzień z sieci obwodowej w celu zasilania hydrantów zewnętrznych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych 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, z obowiązkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanych na terenie nieruchomości biologicznych oczyszczalni ścieków, po uzyskaniu wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych. Ścieki te

- będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej lub istniejącej i projektowanych przy obiektowych oczyszczalni ścieków;
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
 - f) rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną lub wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej 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 na grunt bez oczyszczenia,
 - d) obowiązuje podczyszczenie wód 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, z terenów wokół śmietników, myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2PU – zgodnie z zakładowymi programami gospodarki odpadami według przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej oraz – z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z możliwością wykorzystania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i ziemi;
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych, a także lokalizację innych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej na poszczególnych terenach o różnym przeznaczeniu zawarte w rozdziale 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowo - zaopatrzenie w gaz przewodowy,
 - b) do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu 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 stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wnetrzowej 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 przebudowy i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz skablowania lub przebudowy w wypadku 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 i średniego napięcia, w szczególności istniejącej linii 15 kV;
 - f) na terenach zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oznaczonych symbolem P oraz na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczonych symbolem PU dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię

słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii,

§ 16. Nie ustala się zasad w zakresie melioracji, bowiem na obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne ujęte w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 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 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.

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

- 1) na obszarze objętym planem, dopuszcza się, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, realizację obiektów telekomunikacji i łączności publicznej stanowiących przeszkody lotnicze. Dla projektowanych obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji i oznakowania przeszkodowego;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) wyznacza się strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które wskazano na rysunku planu wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, dla których ustala się:
 - a) dla linii WN 110 kV – szerokość 36 m, po 18 m od osi linii w każdą stronę,
 - b) dla linii SN 15 kV - szerokość 15,0 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
 - c) w granicach stref obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych określających dopuszczalne odległości ich sytuowania od poszczególnych linii;
 - e) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) strefy i ograniczenia, o których mowa w punkcie 3 nie obowiązują w przypadku zmiany przebiegu linii i ich przeniesienia poza obszar objęty planem lub w przypadku ich skablowania.

Rozdział 3

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

§ 19. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **1P** wyznacza się tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1P**, dla których ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę przemysłową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, stanowiące przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą być też zaliczone do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów przemysłowych, składów i magazynów,
 - b) budynków biurowo-administracyjnych,
 - c) budynków laboratoryjnych i badawczo-rozwojowych na potrzeby funkcji podstawowej,
 - d) budynków lub ich części o funkcji usługowej (np. sklep firmowy),
 - e) budynków garażowo-gospodarczych,
 - f) urządzeń technologicznych (w tym m. in. silosy i inne szczelne zbiorniki podziemne i zadaszone zbiorniki nadziemne do magazynowania i dystrybucji surowców i lakierów),
 - g) parkingów naziemnych,
 - h) zieleni,
 - i) dojazdów i dojazdów komunikacji wewnętrznej,
- 3) dopuszcza się:
 - a) pomieszczenia socjalne i dozoru związane z obsługą terenu,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia telekomunikacji i łączności publicznej,
 - d) instalację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię słoneczną i ziemi o mocy powyżej 100 kW,
- 4) wyklucza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkalnych oraz usług publicznych podlegających ochronie akustycznej.

§ 20. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **2PU** wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, dla których ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, rzemiosła, centra logistyczne, parki technologiczne, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług podlegających ochronie akustycznej;
- 2) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujące energię słoneczną) jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 3) obiekty administracyjno-socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
- 4) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów) jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
- 5) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;

§ 21. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **3R** wyznacza się tereny rolnicze dla których ustala się:

- 1) rolnicze użytkowanie terenu – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym ograniczone do fragmentów nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **4E** wyznacza się tereny elektroenergetyki – abonenckiej stacji transformatorowej 15/04 kV, dla którego ustala się zachowanie nasłupowej abonenckiej stacji transformatorowej z możliwością rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w planie.

§ 23. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **1KDZ** wyznacza się tereny komunikacji – teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej, dla którego ustala się:

- 1) funkcję podstawową: zapewnienie powiązań komunikacyjnych pomiędzy drogami krajowymi Nr 83 w Warcie i Nr 12 w Błaskach, a także obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej.

§ 24. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **2KDL** i **3KDD** wyznacza się tereny komunikacji – tereny przeznaczone na drogi gminne publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, dla których ustala się:

- 1) funkcję podstawową: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów oraz pod uprawy rolnicze;
- 2) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej.

Rozdział 4

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłową w jej obecnej formie oraz dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz ustala się budowę nowych budynków, budowli i urządzeń budowlanych na warunkach określonych w niniejszym planie, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy poprowadzonej w odległości 20 m od drogi publicznej, klasy zbiorczej;
 - b) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30 % w stosunku do liczby zatrudnionych, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² usługowej powierzchni użytkowej,
 - c) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się – zgodnie z przepisami odrębnymi - obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego tych obiektów,
 - d) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej, klasy zbiorczej przewidzianej do poszerzenia, oznaczonej w planie symbolem **2KDZ**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, regulujących obowiązki użytkowników terenów przyległych, wobec zarządcy drogi powiatowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,4;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków biurowo-administracyjnych i usługowych, a także budynków laboratoryjnych i badawczo-rozwojowych na potrzeby funkcji podstawowej - trzy kondygnacje naziemne, maksymalnie 15 m do kalenicy, przy czym funkcje te mogą stanowić część budynku o przeznaczeniu przemysłowym, składowym i magazynowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków przemysłowych, składowych i magazynowych - trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 20,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie

- dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, zbiorniki-silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 25 m,
- c) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - e) geometria dachów: płaskie i spadowe o nachyleniu do 30°;
 - f) powierzchnia sprzedażowa handlu w budynkach usługowych lub części budynku o przeznaczeniu przemysłowym, składowym i magazynowym, nie może przekraczać 1000 m² ;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału terenu:
- a) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości objętej planem,
 - b) możliwość dokonania podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
 - zachowania 0,5 ha minimalnej powierzchni działek powstałych wskutek podziału,
 - zachowania bezpośredniego lub pośredniego, tj. za pośrednictwem drogi wewnętrznej, dostępu do drogi publicznej,
 - zachowania min. 30 m szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej,
 - zachowania kąta położenia granic w stosunku do drogi dojazdowej w przedziale 75-105°,
 - zapewnienia pełnego dostępu działek powstałych wskutek podziału do urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej rzutujących na stwierdzenie pełnego ich uzbrojenia.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się budowę nowych budynków, budowli i urządzeń budowlanych na warunkach określonych w niniejszym planie, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy poprowadzonej w odległości 20 m i 12 m od drogi publicznej, zbiorczej i w odległości 10,0 m od dróg gminnych, klasy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W sytuowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić ograniczenia w strefach wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV i projektowanej linii wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w § 18;
 - b) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30 % w stosunku do liczby zatrudnionych, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² usługowej powierzchni użytkowej,
 - c) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się – zgodnie z przepisami odrębnymi - obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego tych obiektów,
 - d) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej, klasy zbiorczej przewidzianej do poszerzenia, oznaczonej w planie symbolem 1KDZ, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, regulujących obowiązki użytkowników terenów przyległych, wobec zarządcy drogi powiatowej oraz z dróg gminnych, klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDD;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,6;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków administracyjno-socjalnych i usługowych - trzy kondygnacje naziemne, maksymalnie 15 m do kalenicy, przy czym funkcje te mogą stanowić część budynków o przeznaczeniu produkcyjnym, składowym i magazynowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych - trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 20,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, zbiorniki-silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 25 m,

- c) maksymalna wysokość pozostałych budynków, w tym związanych z rzemiosłem, obsługą komunikacji i centrów logistycznych – trzy kondygnacje i 15 m do kalenicy,
- d) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 8 m do kalenicy,
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- f) geometria dachów: płaskie i spadowe o nachyleniu do 30°,
- g) powierzchnia sprzedażowa handlu w budynkach usługowych lub części budynku o przeznaczeniu produkcyjnym, składowym i magazynowym, nie może przekraczać 2000 m² ;
- 4) w przypadku realizacji urządzeń związanych z budową odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, których maksymalna strefa oddziaływania zamyka się w granicach działki inwestycyjnej, z usytuowaniem bezpośrednio na powierzchni ziemi, ustala się:
 - a) powierzchnię utwardzoną (dojścia i dojazdy) maksymalnie 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość urządzeń fotowoltaicznych – 7,0 m;
 - d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń związanych instalacją odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału terenu:
 - a) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości objętej planem,
 - b) możliwość dokonania podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
 - zachowania 0,3 ha minimalnej powierzchni działek powstałych wskutek podziału,
 - zachowania bezpośredniego lub pośredniego, tj. za pośrednictwem drogi wewnętrznej, dostępu do drogi publicznej,
 - zachowania min 20 m szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej,
 - zachowania kąta położenia granic w stosunku do drogi dojazdowej w przedziale 75-105°,
 - zapewnienia pełnego dostępu działek powstałych wskutek podziału do urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej rzutujących na stwierdzenie pełnego ich uzbrojenia.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3R** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w § 21 pkt 2;
- 2) podziały nieruchomości – według przepisów odrębnych dla terenów rolniczych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4E** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej abonenckiej stacji transformatorowej z możliwością rozbudowy i przebudowy na stację wewnętrzną po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski lub w formie stożka albo kopuły;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu – z istniejącej powiatowej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ,

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 29 . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) teren szerokości 2 m przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej, klasy zbiorczej do 20 m w liniach rozgraniczających, liczony od osi jezdni symetrycznie po 10 m w każdą stronę,
- 2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL i 3KDD - istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej i projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi lokalnej - 12 m z trójkątem widoczności przy skrzyżowaniu z drogą dojazdową;
 - b) drogi dojazdowej – 10 m z trójkątem widoczności przy skrzyżowaniu z drogą powiatową, zbiorczą;
- 2) jedna jezdnia szerokości w przedziale 5-7 m, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronnie;
- 3) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej.

§ 31. Dla terenów, o których mowa w § 23 i 24 oraz § 29 i 30 ustala się dodatkowo:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, z zastrzeżeniem punktu, 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 ulic publicznych do prowadzenia ścieżek rowerowych oraz 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 6

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 32. 1. Wartość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla:

- 1) terenu oznaczonego symbolem 1P - w wysokości 10%;
- 2) terenu oznaczonego symbolem 2PU – w wysokości 30 %,
- 3) terenu oznaczonego symbolem 4E – w wysokości 1%;
- 4) terenu oznaczonego symbolem 1KDZ – w wysokości 1 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla terenu przeznaczonego pod uprawy rolnicze, oznaczone symbolem 3R, które nie zmieniają swojego przeznaczenia i terenów pod drogi gminne oznaczone symbolami 2KDL i 3KDD.

Rozdział 7

Przepisy końcowe.

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

§ 34. W granicach objętych planem traci moc obowiązującą zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki Nr 30 położonej w obrębie geodezyjnym 6 miasta Warta przy ul. Kaliskiej (publikacja: Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 763 z 14.02.2018 r.).

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta
Grzegorz Kopacki

Uzasadnienie

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Warty obejmuje obszar o powierzchni 18,6 ha położony w obrębie 6 miasta Warty, przy ul. Kaliskiej. Znajduje się tu wybudowany niedawno nowoczesny zakład przemysłowy branży chemicznej zajmujący się produkcją i dystrybucją produktów lakierniczych pod marką Visto, dla którego obowiązuje plan miejscowy oraz tereny sąsiednie użytkowane rolniczo.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego dla obszaru miasta Warty Burmistrz Gminy i Miasta Warty przystąpił na podstawie uchwały Nr XXVIII/162/16 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Miasta Warty.

Jeszcze w 2016 r. Burmistrz Gminy i Miasta Warty zawiadomił właściwe w sprawie organy i jednostki o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków, obecnie jest to etap uzgadniania i opiniowania projektu planu. Ponieważ jednak inwestor użytkujący leżącą w granicach planu działkę Nr 30 wnosił o pilne dokonanie zmian planu miejscowego, który obowiązywał dla tej działki od 2011 r. – taką zmianę sporządzono wcześniej (uchwała Nr LIV/300/18 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 24 stycznia 2018 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2018 r. poz. 763 z 14.02.2018 r.). Plan ten uwzględniono prawie w całości w niniejszym dokumencie (dodano jedynie lokalizację abonenckiej stacji transformatorowej). Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium przyjętego przez Radę Gminy i Miasta w Warcie w listopadzie 2017 r. W projekcie planu uwzględnione zostały wszystkie zalecenia organów administracji publicznej uzyskane w toku uzgadniania i opiniowania, w szczególności dotyczy to zaleceń zawartych w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. Wprowadzono stosowne korekty na etapie przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Obecnie jest to etap przedłożenia projektu planu do uchwalenia po wyczerpaniu obowiązującej procedury planistycznej.

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

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu miejscowego uwzględnia zastany stan zabudowy przemysłowej powiększając cały obszar przewidziany do aktywności gospodarczej z dala od terenów obecnego zainwestowania miasta Warty. Są one oddalone od obszaru objętego planem o ok. 500 m, a od terenów przewidzianych w studium pod zabudowę o funkcjach mieszkaniowych o ok. 200 m. Wyrazistym elementem oddzielającym cały zespół przemysłowy i produkcyjno-usługowy, składów i magazynów jest rezerwa terenu (użytkowanego rolniczo) przewidzianego pod budowę obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 83 – wariant zachodni. Miasto Warta nie ma znaczących rezerw terenowych przeznaczonych pod funkcje przemysłowe i ten obszar objęty planem stanowi wypełnienie tej luki.

walory architektoniczno-krajobrazowe. Działka z istniejącym zakładem przemysłowym jest zabudowana nowocześnie zaprojektowaną bryłą budynku produkcyjnego mieszczącego wszystkie niezbędne części zakładu. Nowe budynki i urządzenia związane z technologią mają charakter przemysłowy, nie wpłyną jednak na dysharmonijność krajobrazu. Powiększenie obszaru o funkcjach produkcyjno-usługowych powinno wpłynąć na pewne „spłaszczenie” odbioru wizualnego relatywnie wysokich budynków i urządzeń budowlanych, przyczyniając się do ich wtopienia w rolniczy krajobraz tej części miasta.

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Obszar objęty planem miejscowym jest położony poza terenami zainwestowania miejskiego Warty, obecnego i w przyszłości. Dlatego też odległość do wyznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Warty terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej rzędu minimum 200 m ma stanowić zabezpieczenie przed przewidywanymi wpływami inwestycji przemysłowej, która ma być realizowana na przedmiotowym obszarze. W tej strefie ma się mieścić także wariant korytarza planowanej w okresie perspektywicznym obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 83. Sąsiedztwo z pozostałych

stron mają stanowić obecnie tereny rolne. Obszar 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, obszar nie jest objęty jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej. Plan miejscowy nie formułuje w tym zakresie żadnych ustaleń.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one uwzględnione w planie miejscowym, który aktualnie jest sporządzany. Ich realizacja nie spowoduje żadnych skutków w tym zakresie.

walory ekonomiczne przestrzeni. Teren obecnie tylko w części zainwestowanej jest uzbrojony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Wymagana jest rozbudowa i budowa sieci i urządzeń w skali i zakresie potrzebnym przyszłym inwestorom.

prawo własności. Obszar objęty planem jest własnością prywatną, jednak odcinki dróg przyległych są własnością gminy.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W tym zakresie zmiana planu nie wywołuje żadnych skutków.

potrzeby interesu publicznego. Są one zabezpieczone w postaci zapewnienia możliwości poszerzenia drogi publicznej, powiatowej oraz realizacji w przyszłości odcinka obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 83, klasy głównej. Zachowana jest istniejąca droga gminna publiczna prowadząca z Warty do wsi Głaniszew (symbol 2KDL stanowiąca przedłużenie drogi lokalnej w planie miejscowym dla obszaru miasta Warta z 2011 r.), a dla potrzeb całego zespołu produkcyjno-usługowego, składów i magazynów jest przewidziana gminna droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona w planie symbolem 3KDD.

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zakres 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. Zawsze jest bowiem możliwość, w ramach procedury planistycznej oraz w ramach dostępu do informacji publicznej, wglądu do projektu planu, na każdym jego etapie sporządzania,

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zakres planu miejscowego nie dotyczy tej problematyki.

W kwestii wzrostu transportochłonności układu przestrzennego – realizacja planu miejscowego przyczyni się do wzrostu transportochłonności zarówno na drodze publicznej powiatowej jak i na gminnej drodze lokalnej.

Ustalenia planu umożliwiają urządzanie ścieżek rowerowych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy i Miasta, 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 zabudowę produkcyjno-usługową, składami i magazynami. W nowej edycji studium jest uwzględniona na całym obszarze możliwość lokalizacji

odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ze strefą ochronną (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jest też uwzględniona lokalizacja zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Przez obszar planu ma przebiegać projektowana linia wysokiego napięcia 110 kV do planowanego głównego punktu zasilania w mieście Warta, dla którego stosowny teren jest w obowiązującym planie miejscowy rezerwowany.

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. Nowa edycja studium została przyjęta już po tej ocenie i są w tym dokumencie uwzględnione wszystkie ustalenia przedmiotowego planu miejscowego.

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

Realizacja planu wpłynie w istotny sposób przede wszystkim na przyrost wpływów do budżetu wydatki gminy, zaś w zakresie wydatków – jedynie na wykup gruntów pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 3KDD. Pozostałe wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.