

**UCHWAŁA NR/2019
RADY GMINY WARTKOWICE
z dnia 28 marca 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru obrębu Gostków gmina Wartkowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowie, przyjętego uchwałą nr LIV/352/2018 Rady Gminy Wartkowie z dnia 27 września 2018 r. **uchwala się co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gostków gmina Wartkowie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej rysunek planu w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru obrębu Gostków gmina Wartkowie”, będący integralną częścią uchwały – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w załączniku graficznym do uchwały nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Wartkowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru obrębu Gostków gmina Wartkowie”.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku do planu.

§2.1. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość

zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów.

2. Ze względu na brak uwarunkowań plan nie zawiera następujących ustaleń:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-7.

§4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub terenu lasów, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowanie (podane w metrach);
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1.P** i **2.P**;
- 2) teren parkingu, oznaczony symbolem **1.KP**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1.ZL** i **2.ZL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem **1.KDG**;
- 5) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1.KDL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1.KDD**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenach pomiędzy terenami dróg a linią zabudowy.

3. Określa się granice terenów przeznaczonych do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1.KDD**, teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **1.KDG** oraz teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **1.KDL**, jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

4. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) system przestrzeni publicznych stanowią tereny komunikacji: teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **1.KDG**, teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **1.KDL** oraz teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1.KDD**;
- 2) zagospodarowanie terenów dróg publicznych należy realizować w sposób zapewniający ciągłość powiązań ruchu pieszego i rowerowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności

dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

4. W granicach terenów: **1.P, 2.P, 2.ZL, 1.KDL** są zlokalizowane urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach terenu **1.KDG** jest zlokalizowany pomnik przyrody - aleja drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Dopuszcza się rewaloryzację pomnika przyrody, m.in. realizację nowych nasadzeń w linii istniejącej alei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§9.1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, na terenach i częściach terenów: **1.KDG, 1.KDL** i **1.P**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obrębie strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§10.1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady określone w ust. 2.

2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nakaz zachowania następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działek wydzielonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny front działki budowlanej nie może być węższy niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 80° do 120°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Ustala się lokalny system komunikacji obszaru obejmujący istniejące drogi publiczne, których tereny oznaczono symbolami: **1.KDG, 1.KDL** i **1.KDD**.

2. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych.

3. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 8.

4. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – 10 miejsc na 100 zatrudnionych lub pracowników zatrudnionych w systemie zmianowym,
 - c) dla biur - 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 2) miejsca parkingowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie wydzielonych miejsc do parkowania w granicach działek budowlanych;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakazuje się realizować zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, wyłącznie do celów gospodarczych i produkcyjnych, z wyłączeniem produkcji żywności;
- 3) nakazuje się prowadzić budowę oraz rozbudowę wodociągów w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, połączonej z gminnym systemem kanalizacyjnym; obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu takiego samego poziomu ochrony środowiska jak system kanalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) zakazuje się odprowadzania powierzchniowego wód z powierzchni utwardzonych;

- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających drogi, w tym znajdujących się poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie działek budowlanych;
- 4) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych.

§16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakazuje się realizować zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wyłącznie jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych;
- 3) w przypadku modernizacji napowietrznej istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia dopuszcza się jej modernizację w wykonaniu napowietrznym lub kablowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW każda, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§17. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) nakazuje się realizację zaopatrzenie w gaz z sieci średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§18. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§19. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. Dopuszcza się realizację innej, niż wymieniona, infrastruktury technicznej wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem.

§21. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
- 2) odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 7.

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§22. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych symbolem 1.P, 2.P – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§23.1. Dla terenów, oznaczonych symbolem 1.P i 2.P, ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków produkcyjnych;
- 2) budynków magazynowych i składowych, specjalistycznych budynków typu chłodnie, mroźnie, hurtownie, w tym budynków z częścią biurowo-socjalną;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budynków usługowych, budynków biurowo-socjalnych, portierni, budynków pompowni, budowli, dojść, dojazdów, parkingów, placów parkingowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:
 - a) **1.P** - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczonym symbolem 1.KDG, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 1.KDD, w odległości od 15,0 m do 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonym symbolem 1.KDL, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 30,0 m od fragmentu północnej granicy planu, w odległości od 17,0 do 32,0 m od fragmentu zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz 12,0 m od granicy terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu,
 - b) **2.P** - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz 12,0 m od granicy terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu;
- 2) ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) ustala się lokalizację usług w formie lokali usługowych, wydzielonych w obiektach produkcyjnych, składów i magazynów, w formie usług logistycznych i biurowych,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i technicznych, usługowych, biurowo-socjalnych, portierni, pompowni jako obiektów wolnostojących, obiektów służących do obsługi powierzchni produkcyjnej, składowej i magazynowej, przy czym powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy ustalonej dla działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość projektowanej zabudowy:
 - a) produkcyjnej, składów i magazynów do 20,0 m,
 - b) usługowej, technicznej, gospodarczej oraz pozostałej towarzyszącej zabudowie produkcyjnej, składów i magazynów do 15,0 m;
- 5) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1.P - z drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1.KDL, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1.KDD,
- b) 2.P - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1.KDD.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

- 1) w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych; obowiązują ustalenia par. 8 ust. 4;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia par. 9.

§24.1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1.KP**, ustala się przeznaczenie: **teren parkingu**.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) wielopoziomowego parkingu;
- 2) placu parkingowego;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków technicznych, portierni, budynków pompowni, budowli, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu **1.KP** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz 12,0 m od granicy terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu;
- 2) ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenami 1.P i 2.P,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków technicznych, portierni, pompowni jako obiektów wolnostojących;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu projektowanych obiektów – do 15,0 m;
- 5) ustala się geometrie dachów: dachy płaskie, jednospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

4. Obsługa komunikacyjna terenu 1.KP z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1.KDD.

5. W terenie 1.KP zlokalizowana jest stacja bazowa telefonii komórkowej, podlegająca zachowaniu.

§25.1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1.ZL** i **2.ZL**, ustala się przeznaczenie: **tereny lasów**.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 2.ZL; w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych obowiązują ustalenia par. 8 ust. 4.

3. W terenie **2.ZL** zlokalizowane jest nieczynne zrekultywowane składowisko odpadów komunalnych.

§26.1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1.KDD**, ustala się przeznaczenie: **teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej**.

2. W graniach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację budowli drogowych wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się klasę drogi jako droga dojazdowa (klasa D).

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - od 5,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym część terenu stanowi poszerzenie odcinka drogi gminnej znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28.1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1.KDL**, ustala się przeznaczenie: **teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej**.

2. W graniach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację budowli drogowych wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się klasę dróg jako droga lokalna (klasa L).

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§29.1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1.KDG**, ustala się przeznaczenie: **teren drogi publicznej klasy drogi głównej**.

2. W graniach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację budowli drogowych wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się klasę dróg jako droga główna (klasa G).

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających -25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

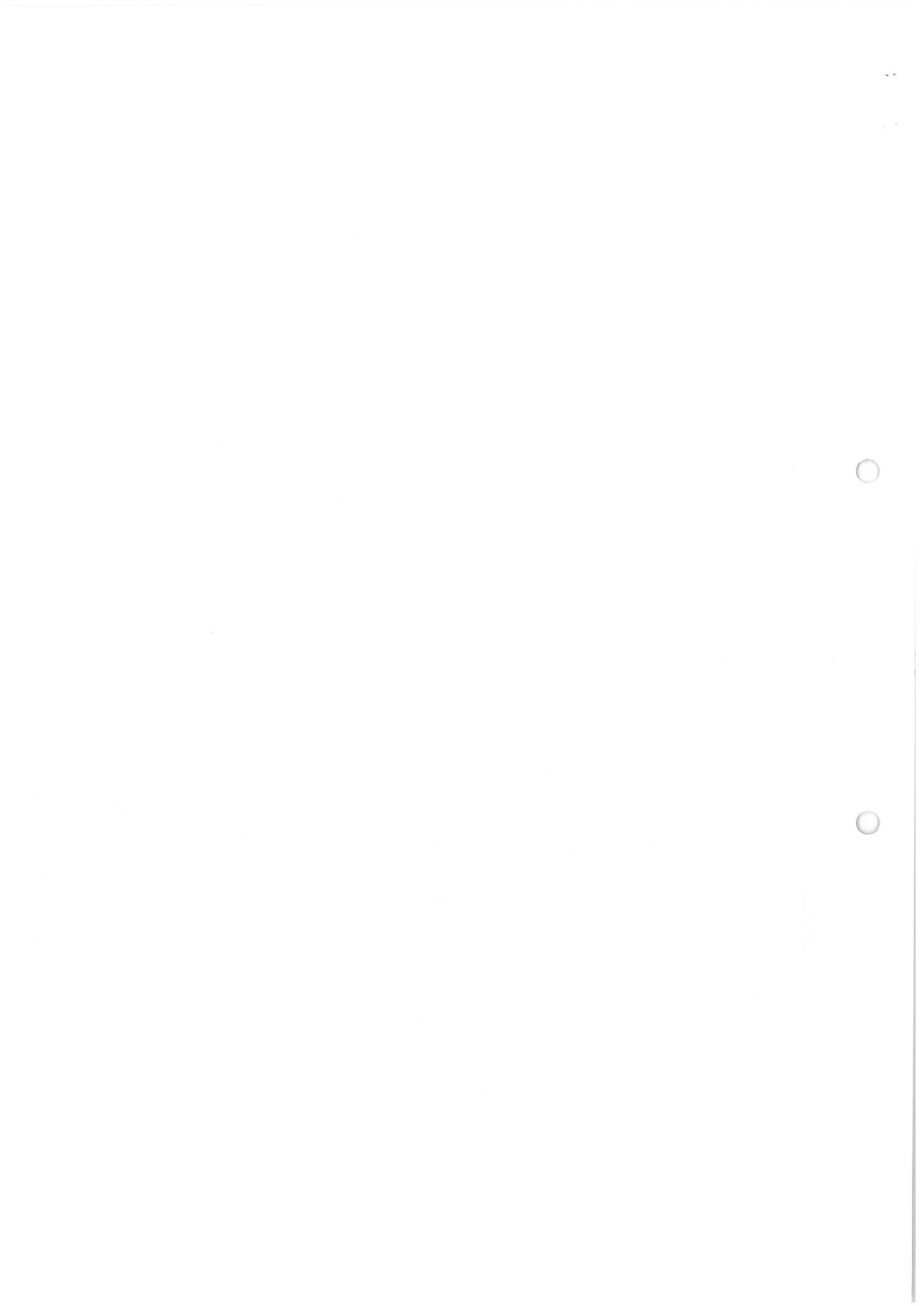
Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wartkowice.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Wartkowice**



UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY WARTKOWICE

z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru Gostków gmina Wartkowice

1. Podstawa prawna:

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Wartkowice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gostków gmina Wartkowice”, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w okolicach centralnej części gminy Wartkowice w obrębie Gostków. Obszar planu jest zlokalizowany w południowo wschodniej części skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 703 oraz drogi gminnej nr 111213E. Tereny w granicach planu są obecnie użytkowane częściowo pod obiekty produkcyjne z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną. W obszarze planu występuje również stacja bazowa telefonii komórkowej, sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV oraz nieczynne (zrekultywowane) składowisko odpadów komunalnych. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo, za wyjątkiem fragmentów, na których występują lasy. W granicach projektu planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowice (uchwała nr LIV/352/2018 Rady Gminy Wartkowice z dnia 27 września 2018 r.). Ww. dokument planistyczny wyznacza przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów jako **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**. Ponadto Studium wskazują w obszarze objętym planem: strefę ochrony archeologicznej, obszary zmeliorowane, pomnik przyrody ożywionej, nieczynne składowisko odpadów oraz masz telefonii komórkowej.

Obszar planu znajduje się w terenie **obektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, dla którego studium określa m.in.: maksymalną powierzchnia zabudowy - 80%, minimalną powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15%, maksymalna wysokość budynków o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów - 25,0 m, maksymalną wysokość budynków o funkcji usługowej, technicznej, gospodarczej - 15,0 m, rodzaj pokrycia dachowego: dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25⁰ lub dachy płaskie, minimalna powierzchnia działki budowlanej (z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną lub zieleń) - 1200 m².

Projekt planu przewiduje tereny pod realizację zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz parkingów. Wyznacza się również rezerwy terenowe pod realizację układu komunikacyjnego – tereny dróg publicznych klasy dróg głównych, lokalnych i dojazdowych. Plan zachowuje również tereny leśne, nie zmieniając ich przeznaczenia. Projekt planu przystosowuje ustalenia będące prawem lokalnym do aktualnego wyrazu polityki przestrzennej gminy zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowice m.in. poprzez rozszerzenie terenu inwestycyjnego o tereny zainwestowane oraz wyznaczając dodatkowe, stanowiące rezerwę na potrzeby realizacji nowych inwestycji.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Wartkowice. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w Rozdziale 8. Ustalenia szczegółowe określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, wpisujące się w wytyczne określone w polityce przestrzennej gminy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W granicach obszaru objętego planem występuje grupa drzew stanowiąca pomnik przyrody ożywionej, co zostało ujawnione na rysunku planu i w jego treści. W obszarze planu nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ w obszarze objętym planem nie są zlokalizowane grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ponieważ w granicach opracowania grunty te nie zmieniły swojego przeznaczenia.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony archeologicznej wg. Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Studium. W związku z czym plan ustala strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4. Plan nie obejmuje obszarów i obiektów zabytkowych, objętych formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan nie obejmuje również terenów położonych w granicach krajobrazów kulturowych, wymagających ustanowienia ochrony w planie miejscowym.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, będą natomiast wpływać na wzrost wartości tych terenów, gdyż plan zmienia przeznaczenie terenów na zgodne z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi gminy – rozszerzając strefę rozwoju funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.

7) prawo własności;

W obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją nowych inwestycji celu publicznego. Wymagany będzie wyłącznie wykup terenów przeznaczonych na poszerzenie istniejących dróg w celu zapewnienia ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w oparciu o programowe wytyczne zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowie. Ustalenia planu dotyczą m.in. zapewnienia możliwości rozbudowy zakładu produkcyjnego oraz lokalizacji nowych zakładów, gwarantując w ten sposób możliwość ciągłego rozwoju gospodarczego gminy, który ma bezpośredni wpływ na sytuację finansową gminy i jej mieszkańców.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem utrzymuje system dróg publicznych oraz zapewnia możliwość realizacji rozbudowy przebudowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/ obwieszczeniu.
- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Wartkowie,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.
- Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Gminy Wartkowie, ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Wartkowie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie i obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyznaczonym terminie na składanie uwag wpłynęła 1 uwaga dotycząca pięciu zagadnień ustaleń planu miejscowego. Wójt Gminy Wartkowie uwzględnił częściowo złożoną uwagę. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie na składanie uwag oraz w czasie dyskusji publicznej nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Wartkowie w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zwłaszcza w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwała nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Wartkowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gostków gmina Wartkowie”, została podjęta w celu zagwarantowania możliwości rozwoju sektora produkcyjnego w odniesieniu do obecnego stanu zainwestowania terenu, z uwzględnieniem walorów środowiska naturalnego. O podjęciu

przez Radę Gminy Wartkowice ww. uchwały, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie został złożony żaden wniosek.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt planu miejscowego zapewnia obsługę komunikacyjną terenów z istniejącej sieci dróg publicznych. Ustalone szerokości dróg umożliwiają w jej liniach rozgraniczających m.in. budowę chodnika, ścieżki rowerowej czy wprowadzenia zieleni komponowanej o funkcjach izolacyjnych i krajobrazowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gostków gmina Wartkowice zachowuje zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wartkowice (Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowice), przyjętej uchwałą nr Rady Gminy Wartkowice z dnia 28 marca 2019 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W planie miejscowym tereny przeznaczone pod infrastrukturę drogową zostały wyznaczone w granicach istniejących dróg, będących własnością publiczną. Fragmenty terenu w stosunku do których może zaistnieć konieczność wykupu to teren placu do zawracania w terenie oznaczonym symbolem 1.KDD oraz teren przeznaczony pod poszerzenie drogi oznaczonej w planie symbolem 1.KDL. Ustalenia planu nie wpłyną na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, jest koniecznym zabezpieczenie środków w budżecie na realizację placu do zawracania w terenie drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.