



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 29 sierpnia 2017 r.

Poz. 3764

### UCHWAŁA NR XLVII/253/17 RADY GMINY I MIASTA W WARCIE

z dnia 7 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warty obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 238/1 obręb 9**

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) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/176/16 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 16 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warty obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 238/1 obręb 9, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warty obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 238/1 obręb 9 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 1:500, 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. 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 i Miasta w Warcie;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:500 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 symbolem literowym;
- 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, a także budowli;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, w tym szczególnym przypadku dotyczy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie infrastruktury ciepłowniczej niezbędnej do funkcjonowania osiedla mieszkaniowego;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) adaptacji budynku – rozumie się przez to przeznaczenie budynku do zachowania, z możliwością remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórkę budynku w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 0-10<sup>0</sup>.

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, oznaczone symbolem MW/C, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa – tu: ciepłowni osiedlowej.

**§ 4. 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego województwa z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

**§ 5. 1.** Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania**

**§ 6.** Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/C:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa – ciepłownia osiedlowa z zielenią i obiektami małej architektury, dojściami i dojazdami na potrzeby funkcji podstawowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi niepubliczne na potrzeby lokalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.

**§ 7.** 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, określone 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;
- 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) plan ustala obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do lokalu, do której inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 6) plan nakazuje selekcję i gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 8) obszar objęty planem nie leży w granicach struktur prawnie chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

**§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynku, a także spełnienia wymagań dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dla istniejącego budynku, przewidzianego do przebudowy, ustala się obowiązek stosowania ujednoliconych tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских oraz utrzymania kolorystyki ścian w barwach bieli, beżu, brązu, szarości i zieleni z wykluczeniem stosowania odcieni jaskrawych;
- 3) obowiązek zagospodarowania terenu z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych oraz spełnienia wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 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) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy, także odniesiony do zabudowy z zakresu infrastruktury technicznej na potrzeby m.in. sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, sposób użytkowania terenu.

**Rozdział 3  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptuje się istniejący budynek ciepłowni w jego obecnej formie oraz dopuszcza się jego przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz budowę nowych urządzeń budowlanych na warunkach określonych w niniejszym planie z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu poprowadzonej w odległości 5 m od linii rozgraniczającej miejskiej drogi publicznej – ul. Kościuszki, z zachowaniem dotychczasowych dojazdów i przejść pieszych nie stanowiących dróg,
  - b) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej klasy lokalnej, ul. Kościuszki, położonej poza granicą niniejszego planu, (oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 10KDL) oraz z ul. Andrychiewicza, położonej poza granicą niniejszego planu, (drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 9KDD);
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) warunkiem adaptacji z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku ciepłowni jest zachowanie:
    - wysokości budynku: maksymalnie 10 m liczonej do najwyższego punktu dachu,
    - wysokości komina: maksymalnie 18 m,
    - geometria dachu: płaski;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: w przedziale 0,4-0,7,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
- 4) w zakresie miejsc parkingowych:
  - a) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: min. 2 miejsca,
  - b) nie ustala się ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- a) plan nie ustala dla obszaru nim objętego, obowiązku scaleń i podziału nieruchomości,
- b) możliwość podziału nieruchomości zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz pod warunkiem, że:
  - wydzielona działka będzie obejmowała budynek hali kotłów lub jej zaplecze techniczno-socjalne, a obydwie części będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwość obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej na warunkach określonych niniejszym planem,
  - szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej będzie wynosiła co najmniej 10,0 m,
  - powierzchnia działki będzie wynosiła co najmniej 200 m<sup>2</sup>,
  - przebieg linii podziału w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub prostopadły do drogi publicznej.

**§ 11.** Ustala się dla terenu następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: dotychczasowe tj. z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych: do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, należy przewidzieć ich przebudowę na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. Na dachu budynku dopuszcza się możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 5) ogrzewanie budynku – z własnego źródła ciepła;
- 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych, a także lokalizację innych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się, że:
  - a) usuwanie odpadów komunalnych będzie się odbywać w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów i ich gromadzenie w pojemnikach oraz odbiór i wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Wartość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się w wysokości 1%.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 13.** W granicach określonych niniejszym planem traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty uchwalony uchwałą Nr XV/75/11 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 21 grudnia 2011 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2012 r. poz. 788 z dnia 7.03.2012 r.).

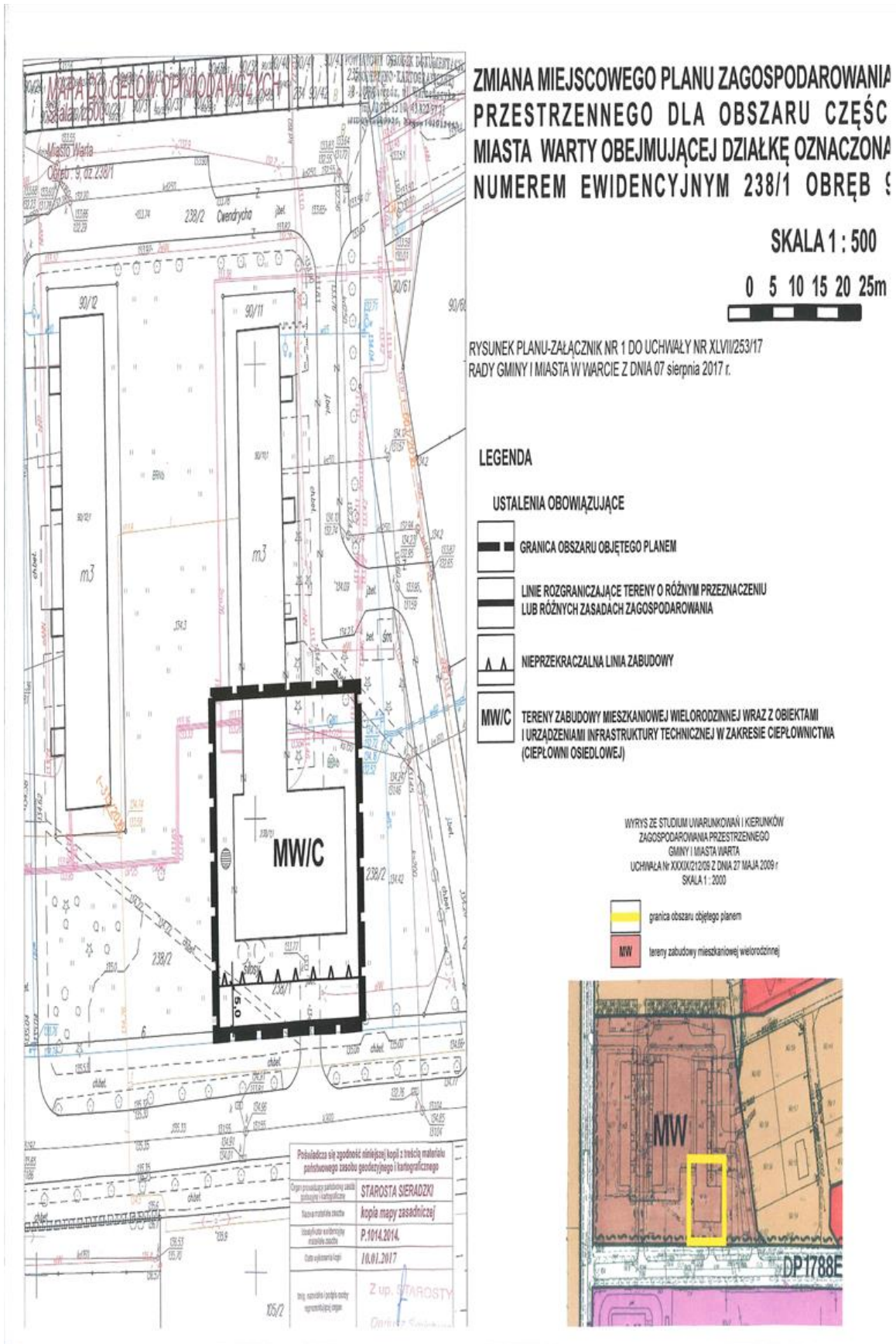
**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warty.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/253/17  
 Rady Gminy i Miasta w Warcie  
 z dnia 7 sierpnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/253/17  
Rady Gminy i Miasta w Warcie  
z dnia 7 sierpnia 2017 r.

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

„Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warty obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 238/1 obręb 9” wraz z dokumentacją dotyczącą prognozy oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 20 kwietnia do 11 maja 2017 r. z możliwością wnoszenia uwag do 25 maja 2017 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi zarówno do projektu planu jak i w związku z prognozą oddziaływania na środowisko.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/253/17  
Rady Gminy i Miasta w Warcie  
z dnia 7 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz. 1073) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w „Projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Warty obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 238/1 obręb 9” nie przewiduje się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.