

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
OBSZARU WSKAZANEGO W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARTKOWICE JAKO
„WĘZEŁ WARTKOWICE”**

TEKST PLANU – Uchwała Rady Gminy Wartkowice

Zleceniodawca: **Urząd Gminy w Wartkowicach**

Autorzy:

**dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas
upr. do plan. przestrz. 1098/90**

**mgr inż. arch. Helena Mirowska
upr. do plan. przestrz. 206/88**

**mgr inż. Elżbieta Kurzypska
mgr inż. Tadeusz Pawlikowski**

Współpraca:

**mgr Tomasz Jamielucha
mgr inż. arch. Anna Budner
mgr Dariusz Kiedrzyński
stud.UŁ., GPiPP Agnieszka Żebiałowicz**

Łódź, wrzesień 2008 r.

UCHWAŁA NR XXVII/152/08
RADY GMINY WARTKOWICE
z dnia 30 września 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowiec jako „Węzeł Wartkowiec”

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Wartkowiec uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowiec jako „Węzeł Wartkowiec”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od wschodu - linia rozgraniczająca tereny zabudowy przemysłowo-usługowej o równoległym przebiegu do drogi wojewódzkiej nr 703, wschodnia linia rozgraniczająca drogi wojewódzkiej nr 703;
- 2) od południa – południowa granica działki nr ew.269;
- 3) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-L1/2**;
- 4) od północy – północna linia rozgraniczająca drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-L1/2**, zachodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej nr 373508, północna linia rozgraniczająca terenu zabudowy produkcyjno-usługowej usytuowanego wzdłuż drogi gminnej nr 373508 oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 703.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr **2** do niniejszej uchwały.

4. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowiec stanowiący załącznik nr **1**;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu), stanowiące załącznik nr **3**;

- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 w granicach określonych w § 1;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrą, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 5) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie; tj. stanowić min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 10) **rozbudowie, przebudowie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu działki budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy jest to suma powierzchni rzutów liczona po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji naziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznych paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **strefie ochronnej od sieci uzbrojenia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi, place składowe, zieleń niską.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały, są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 6) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych – 15kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 4.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni leśnej ze wskazaniem zachowania występującej zieleni wysokiej: drzew i zadrzewień znajdujących się na poszczególnych terenach;
- 2) w celu prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych obowiązuje zachowanie istniejącej sieci rowów;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wprowadza się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale III.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyróżnienie obiektów objętych formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów:
 - a) zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Pełczyska 23 (stanowisko Nr 13 oznaczone na arkuszu AZP 61-48) – osadnictwo kultury pomorskiej i osadnictwo kultury polskiej wraz z uwzględnieniem wpływu tego obiektu na sposób zagospodarowania terenów, na których jest zlokalizowany;
- 2) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochrony archeologicznej obejmującej tereny istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych o zasięgu obejmującym cały obszar.

2. W celu realizacji ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące wymogi:

- 1) dla stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora,
 - b) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji);
- 2) w strefie ochrony archeologicznej:
 - a) obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi,
 - b) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych na obszarze objętym planem należy przeprowadzić nadzór archeologiczny.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę wojewódzką nr 703 – relacji: Porczyny – Poddębice – Gostków – Łęczyca – Piątek – Łowicz – drogę główną (**KD-G**), łączącą się w węźle „Wartkowice” z autostradą A-2;
 - b) drogi lokalne (**KD-L**) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - c) drogi dojazdowe (**KD-D**); ciągi pieszo-jezdne, gospodarcze (**KD-Y**; **KD-O**) zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg w § 14, 15;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L). Obsługę z drogi głównej (G) dopuszcza się wyłącznie dla działek posiadających istniejące zjazdy z tej drogi oraz dla tych, istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z ulic dojazdowych i lokalnych;

- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych na rysunku planu obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
- a) obiekty usługowe, w tym handlowe: 30 stanowisk / 1000m² powierzchni całkowitej,
 - b) obiekty biurowe: 20 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty produkcyjne: 30 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - d) obowiązuje zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i p.pożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia i stacji wodociągu gminnego „Wierzbowa” – część północna; „Gostków” – część południowa; rozbudowa sieci na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym na gminną oczyszczalnię ścieków w Wartkowicach poprzez grawitacyjno-pompowy układ kanalizacji w Gostkowie lub na inną projektowaną oczyszczalnię, zgodnie z programem budowy gminnej kanalizacji zbiorczej:
 - a) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej powinny być podczyszczone do parametrów dopuszczalnych, podanych przez odbiorcę ścieków,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego opróżnienia i wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków na oczyszczalni np. w Wartkowicach,
 - c) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
 - d) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i lokalnych układach sieciowych do istniejących rowów melioracyjnych lub do ziemi:
 - a) wody opadowe z dachów budynków, mogą być odprowadzane do odbiorników bez oczyszczenia,
 - b) wody opadowe z uszczelnionych powierzchni dróg i placów manewrowych mogą być odprowadzane do odbiorników po oczyszczeniu z piasku i zawiesin, na odwodnieniach parkingów należy instalować separatory zanieczyszczeń ropopochodnych i osadników części stałych,
 - c) przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia

ich odprowadzania do odbiorników przez budowę zbiorników retencyjnych na terenie poszczególnych inwestycji;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej (linii napowietrznych 15kV, stacji transformatorowych 15 kV, linii niskiego napięcia),
 - b) budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (linii średniego i niskiego napięcia, stacji transformatorowych 15 kV) odpowiednio do rosnącego zapotrzebowania na moc i w dostosowaniu do sposobu zagospodarowania obszaru,
 - c) przystosowanie istniejących napowietrznych linii 15kV, przewidzianych do dalszego wykorzystania, do wymagań wynikających z przepisów szczególnych, a odnoszących się do uwarunkowań w zakresie obostrzeń linii dla przypadków jej skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami (ulicami),
 - d) dla stacji transformatorowych 15kV i linii elektroenergetycznych zakłada się wymóg zapewnienia niezbędnego dostępu gwarantującego ich budowę i eksploatację, dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach minimum 3 m × 2 m z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - e) rezerwuje się strefę ochronną dla linii napowietrznych 15kV szerokości 18,0 m;
 - f) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych 15 kV i likwidację wyznaczonych od tych linii stref ochronnych;
 - g) dopuszcza się możliwość dostarczania energii elektrycznej przez różnych operatorów;
- 5) w zakresie zaopatrzenie w gaz:
 - a) z uwagi na brak gazu przewodowego – wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w butlach lub poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej na terenie gminy Wartkowice;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
 - a) możliwość działalności niezależnych operatorów,
 - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem przyłączy na warunkach podanych przez operatora sieci,
 - d) wykorzystanie telefonii komórkowej;
- 8) gospodarka odpadami:
 - a) obowiązuje zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie, w miejscu wyznaczonym w obrębie każdej nieruchomości, z obowiązkiem ich segregacji,

- b) dla zakładów produkcyjnych obowiązuje gospodarka odpadami zgodnie z zakładowymi programami ustalonymi w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- c) obowiązuje odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz wywóz odebranych odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 8.1. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację (za wyjątkiem drogi wojewódzkiej), z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.

2. W wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 703 dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, poza istniejącym pasem drogowym w dniu wejścia w życie ustaleń planu, zamiar ingerencji w tereny pasa drogowego tej drogi należy uzgodnić z zarządcą tej drogi.

3. Dopuszczalna jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela terenu i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

§ 9. 1. Na terenach, działkach, na których występują nadziemne i podziemne urządzenia melioracyjne wszelkie inwestycje należy prowadzić w uzgodnieniu z organem właściwym ds. Melioracji i Urządzeń Wodnych, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy przebudować kolidujące z tą zabudową urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P-U, 2P-U, 5P-U, 8P-U, 9P-U, 10P-U, 12P-U, 13P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zakłady produkcyjne, usługi: rzemiosła, handlu, centra logistyczne, magazyny, składy, parki technologiczne jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, dojazdy, zieleń towarzysząca, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci i urządzenia obsługi technicznej (w tym telekomunikacyjne urządzenia nadawcze) jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki:
 - a) dopuszcza się scalanie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach wyznaczonych na rysunku planu terenów,

- b) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki;
- minimalna powierzchnia będzie wynosić 5000m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 40m,
 - będzie przylegać do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L** lub drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** lub wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki lub terenu, które podlegają podziałowi,
- c) warunki ustalone w ust.1. pkt. 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenów, działek:
- a) minimalna powierzchnia przeznaczona dla realizacji jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego wynosi;
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-U; 2P-U; 8P-U; 10P-U** - 0,5 ha,
 - dla pozostałych terenów z wyłączeniem terenu **9P-U** - 2,0 ha,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w ramach całego terenu,
- c) w ramach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych łączących się z drogami lokalnymi KD-L i posiadających minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
- d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,7,
- e) dopuszcza się 60% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- f) obowiązuje minimum 10% działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- g) zaleca się wkomponowanie istniejących skupisk zieleni (drzewa, krzewy) w projektowane zagospodarowanie terenu,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 6 pkt. 4,
- i) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych w liniach rozgraniczających jako ażurowe, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8m (w tym cokół 0,4m),
- j) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii energetycznych 15 kV,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej oraz dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8P-U, 10P-U** – stacji paliw;

- l) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 6 z uwzględnieniem ustaleń w § 10 ust.1 pkt.3 lit. c),
 - m) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 7,
 - n) dla terenów, działek, na których zlokalizowane są naziemne i podziemne urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego planem, w ramach istniejących siedlisk dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej, zagrodowej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, dla poprawy warunków jej funkcjonowania dopuszcza się przebudowę oraz powiększenie kubatury do 20% w stosunku do stanu istniejącego w dniu wejścia w życie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zabudowy na następujących warunkach:
 - obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - dla zabudowy mieszkaniowej:
 - maksymalna wysokość – 9m
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 30° - 45 °
 - obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne
 - dla zabudowy gospodarczej:
 - maksymalna wysokość – 12 m
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 5° - 45°
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i towarzyszącej ustala się:
 - maksymalną wysokość zabudowy – 16,0m, nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy, itp.,
 - kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów ochrony obiektów i infrastruktury technicznej ustala się:
 - maksymalną wysokość zabudowy – 5,0m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 30°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm;
 - e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z drogi wojewódzkiej nr 703 oznaczonej na rysunku planu symbolami **2KD-G1/2**, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony drogi.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust.1. wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-U**, **2P-U**, na których zlokalizowano stanowisko archeologiczne Pełczyska 23 obowiązują wymogi formalne określone w § 5 ust.2;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P-U** wzdłuż wspólnej granicy z terenem oznaczonym symbolem **4U** obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej o szerokości min. 2,0m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P-U**; **8P-U**, w odległości 12m od granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ZL**; **7ZL** obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8P-U**, **10P-U**, dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji paliw wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z obsługą pojazdów, bezpośrednia obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem **2KD-G 1/2** wymaga zgody zarządcy drogi;

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) usługi oświaty jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
 - d) parkingi, dojazdy, zieleń towarzysząca jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice własności;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - b) dopuszcza się 40% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) obowiązuje minimum 30% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 6 pkt. 4,
 - e) w przypadku wymiany ogrodzenia, obowiązuje realizacja ogrodzenia sytuowanego w liniach rozgraniczającej dróg, jako ażurowego, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8m (w tym cokół 0,4m),
 - f) zachowuje się istniejącą obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - g) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy spełnieniu następujących warunków;
- w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach budynku) w ramach budynku,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła itp.) z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 7m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6R, 11R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy polowe jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia sieci infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się scalanie działek w ramach terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie.

2. Dla wyszczególnionego poniżej terenu, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11R** wrysowany przebieg magistrali szybkiej kolei ma charakter orientacyjny i wymaga potwierdzenia w opracowaniach specjalistycznych.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ZL, 7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zieleń leśną, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów komunikacji

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:

- a) **KD-A2** – autostrada A-2;
- b) **KD-G** – droga główna;
- c) **KD-L** – droga lokalna;
- d) **KD-D** – droga dojazdowa;

- e) **KD-Y** – ciągi pieszo-jezdne;
- f) **KD-O** – ciąg obsługi gospodarczej;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie: komunikacja publiczna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla autostrady A-2 relacji: Świecko - Września – Warszawa – Kukuryki – **1KD-A2**:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wojewódzkiej nr 703 relacji: Poddębice – Łęczycza – Łowicz – **2KD-G1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,
 - b) jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
 - c) połączenia: z autostradą A-2 w węźle „Wartkowice”; z drogami lokalnymi: **3KD-L1/2**; **4KD-L1/2** poprzez skrzyżowania z wszystkimi relacjami;
- 3) dla dróg lokalnych:
 - a) droga gminna nr 373508 – **3KD-L1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – odcinek północ-południe 12,0 m, odcinek wschód-zachód 20,0 m,
 - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
 - b) droga lokalna – **4KD-L1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m,
 - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
- 4) dla dróg dojazdowych:
 - a) droga dojazdowa - **5KD-D1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0m,
 - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
 - b) drogi dojazdowe - **6KD-D1/2**, **7KD-D1/2**, **8KD-D1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
 - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego, dojazdu obsługi gospodarczej:
 - a) ciągi pieszo-jezdne – **9KD-Y**, **10KD-Y**; dojazdu obsługi gospodarczej – **11KD-O**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

§ 15.1. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg zieleni z obowiązkiem zachowania pola wymaganej widoczności;
- 2) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg reklam wielkogabarytowych oraz obiektów usługowych;

- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów, sygnalizacji drogowej, ścieżek rowerowych oraz chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

Rozdział V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się jednorazową stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41).

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- | | |
|--------|--------|
| a) P-U | – 30%, |
| b) U | – 0%, |
| c) R | – 0%, |
| d) ZL | – 0%; |

2) terenów dróg i ciągów oznaczonych na planie symbolami;

- | | |
|------------------------|-------|
| KD-L, KD-D, KD-Y, KD-O | – 0%. |
|------------------------|-------|

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Łuczak