

**UCHWAŁA NR XLVI/241/09**  
**RADY GMINY I MIASTA W WARCIE**  
z dnia 4 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Ostrów Warcki**

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 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, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 15 ust.2, art. 20 ust.1 i art. 29 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1227, Nr 220, poz. 1413) w nawiązaniu do uchwały Nr XII/49/07 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 30 maja 2007 r. ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXIII/109/08 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów Warcki, po stwierdzeniu uchwałą Nr XLVI/240/09 z dnia 04.11.2009r. zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Warty, Rada Gminy i Miasta w Warcie uchwała, co następuje:

## **Rozdział I**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów Warcki w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar objęty planem, 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 w zakresie infrastruktury

technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta w Warcie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy i Miasta w Warcie,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w miejscowości Ostrów Warcki objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe. Na działce budowlanej obowiązuje maksymalnie 40 % powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni zabudowy o funkcji podstawowej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni,
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć pomieszczenia i urządzenia w budynkach mieszkalnych służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco zawsze i potencjalnie oddziaływać na

środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych,

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku lub obiektu kubaturowego od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki, z pominięciem loggii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń),

### § 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem 1UT i 2UT tereny obsługi turystyki i wypoczynku - przystani jachtowej,
- 2) oznaczone symbolem 3UT tereny obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego,
- 3) oznaczone symbolem 4US tereny sportowo-rekreacyjne,
- 4) oznaczone symbolem 5U tereny zabudowy usługowej z preferencją w zakresie handlu i gastronomii,
- 5) oznaczone symbolem 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD – tereny komunikacji – dróg publicznych: lokalnych i dojazdowych,
- 7) tereny komunikacji: ciągu pieszego, oznaczone symbolem 6 KDy

### § 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,

10) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

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

**§ 5.** 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 i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica terenów zmeliorowanych,
- 5) przeznaczenie terenów.

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

- 1) granica administracyjna zbiornika Jeziorsko,
- 2) zaporą boczna zbiornika Jeziorsko,
- 3) granica obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 „Zbiornik Jeziorsko”,
- 4) proponowane linie podziału na działki budowlane,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej (poza obszarem planu)
- 6) tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (poza obszarem planu)
- 7) tereny upraw rolniczych (poza obszarem planu)
- 8) tereny przeznaczone do zalesienia (poza obszarem planu)

## **Rozdział II**

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

**§ 6.** Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny obsługi turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT, dla których ustala się
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę związaną z obsługą turystyki i rekreacji - przystani jachtowej,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie głównego budynku przystani

(magazyn dla jachtów i łodzi oraz sprzętu wodnego, warsztat, sanitariaty oraz pomieszczenia kapitanatu portu) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami parkingowymi i palcem manewrowym oraz terenami zieleni, dojazdami i dojściami, a także obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się lokalizację budynków o innych funkcjach oraz inny sposób zagospodarowania terenu,

2) tereny obsługi turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 2UT, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę związaną z obsługą turystyki i rekreacji - przystani jachtowej,

b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie pola biwakowego z miejscami do karawangu, budowie zaplecza sanitarnego i gastronomicznego, urządzeniu placu zabaw dla dzieci i miejsca na ognisko, z terenami zielonymi, dojściami i dojazdami, a także obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się lokalizację budynków o innych funkcjach oraz inny sposób zagospodarowania terenu,

3) tereny obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego, oznaczone na rysunku planu symbolem 3UT, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę służącą potrzebom obsługi turystyki i rekreacji zbiorowej,

b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie hoteli, pensjonatów, ośrodków wypoczynku zbiorowego, ośrodków szkoleniowo-konferencyjnych wraz z gastronomią, terenami zielonymi, parkingami, dojściami i dojazdami, a także obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się urządzenie boisk sportowych o różnych wymiarach i przeznaczeniu,

d) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń mieszkalnych związanych z dozorem budynków i terenu,

e) wyklucza się lokalizację wszelkiego typu masztów i kominów stanowiących negatywne dominanty krajobrazowe o wysokości powyżej 15 m.

4) tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem 4US, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę i zagospodarowanie terenu służące celom

sportowo-rekreacyjnym,

- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie zespołu boisk sportowych, pola golfowego, ośrodków wypoczynku zbiorowego, ośrodków szkoleniowo-konferencyjnych z terenami zielonymi, parkingami, dojazdami i dojazdami, a także obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
  - c) dopuszcza się budowę hoteli, pensjonatów, domów weselnych z salami bankietowymi, restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie, placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne, usługi sportu w obiektach kubaturowych typu: fitness, kręgielnia oraz ośrodki spa, itp.
  - d) wyklucza się lokalizację inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w przepisach szczególnych oraz zagospodarowanie terenów służące sportom motorowym,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 5U, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę usługową o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem, z preferencją handlu i gastronomii,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie jednego lub kilku budynków usługowych na potrzeby lokalne,
  - c) dopuszcza się w budynkach usługowych pomieszczenia mieszkalne związane z obsługą prowadzonej działalności usługowej w relacji maksymalnie 30 % powierzchni użytkowej budynku,
  - d) wyklucza się sytuowanie usług motoryzacyjnych typu: stacja diagnostyczna, warsztat samochodowy, stacja paliw płynnych i gazowych, myjnia samochodowa oraz prowadzenie komisów samochodowych.
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 6MN i 7MN, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na budowie budynków mieszkaniowych wolno stojących oraz z towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi, wolno stojącymi garażami, zielenią przydomową, dojazdami i dojazdami, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się budowę budynków służących rekreacji indywidualnej,

- d) wyklucza się prowadzenie gospodarczej działalności usługowej i wytwórczej zarówno w budynkach jak i na działkach.
- 7) tereny dróg publicznych i ogólnie dostępnego ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDY dla których ustala się:
- przeznaczenie podstawowe dla dróg publicznych: zapewnienie bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy na terenie objętym planem,
  - przeznaczenie podstawowe dla ciągu pieszego: zapewnienie przejścia pieszego do portu i plaży,
  - dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie sieci uzbrojenia komunalnego,

§ 7. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu określa się na rysunku planu.

### **Rozdział III**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wszystkie wymagające ukształtowania, w szczególności zabudowy i zagospodarowania terenów projektowanej przystani jachtowej nad zbiornikiem Jeziorsko w ramach realizacji wojewódzkiego programu zagospodarowania turystycznego rzeki Warty i zbiornika Jeziorsko.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- Obszar objęty planem jest położony w sąsiedztwie utworzonego obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 PLB 100002 „Zbiornik Jeziorsko”. W związku z powyższym projektowana zabudowa i sposób zagospodarowania terenu związane z funkcjami obsługi turystyki i wypoczynku, a także zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może wpłynąć pogarszająco na występujące w granicach obszaru naturalnego warunki przyrodnicze. W szczególności wszystkie inwestycje nie mogą stanowić przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przepisy odrębne ustalają obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony,
- dla przedsięwzięć obejmujących zabudowę związaną z funkcjami obsługi turystyki

i wypoczynku, oznaczonymi symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4US i 5U może być wymagane przeprowadzenie procedury oddziaływania na środowisko, wynikające z przepisów odrębnych,

- 3) Obszar objęty planem jest położony poza granicami Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 4) na terenach oznaczonych w planie symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4US obowiązuje zachowanie poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu przepisów odrębnych, a na terenach oznaczonych symbolem 6MN i 7MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu wibracji,
- 6) na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisje do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 7) w zakresie ogrzewania plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna. Dopuszcza się realizację kotłowni lokalnych na eko-groszek tylko na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Z uwagi na wyjątkowo eksponowane pod względem krajobrazowym położenie terenu, ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom komponowanego zagospodarowania terenu. W szczególności zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących stanowić negatywne dominanty krajobrazowe w rodzaju wież, kominów i masztów o wysokości powyżej 15 m npt.

## **Rozdział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 10.** Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie zespołu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, z uwagi na położenie w granicach zbiornika Jeziorsko, o charakterze archiwalnym. W związku z powyższym:

- 1) ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym



planem,

- 2) w strefie, o której wyżej mowa obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego nad wszystkim pracami ziemnymi naruszającymi stratyografię gruntu poniżej warstwy ornej. Nadzór archeologiczny wymaga uzyskania pozwolenia WKZ, o które należy wystąpić najpóźniej 21 dni przed rozpoczęciem robót.

## **Rozdział VI**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

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

- 1) zabudowa terenu przystani obejmująca budowę magazynu dla jachtów i łodzi oraz sprzętu wodnego, warsztatu, sanitariatów oraz pomieszczenia kapitanatu portu wraz z tarasem widokowym jest przewidziana:
  - a) wyłącznie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy przedstawionych na rysunku planu,
  - b) wysokość budynku przystani i kapitanatu portu – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10 m do najwyższego punktu dachu,
  - c) geometria dachu: płaski z dopuszczeniem kopuły i zaokrążeń,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni terenu,
- 2) obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- 4) ogrodzenie zewnętrzne całego zespołu dopuszczalne o wysokości maksymalnie 160 cm z zaleceniem stosowania siatki na słupkach metalowych, drewnianych lub żywopłotu, z wykluczeniem podmurówki,
- 5) obowiązek zapewnienia na terenie min. 40 miejsc parkingowych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UT ustala się:

- 1) zabudowę związaną z obsługą przystani jachtowej obejmującą: pole biwakowe z miejscami do karawangu, budowę sanitariatów i zaplecza gastronomicznego, plac zabaw dla dzieci,

miejsce na ognisko do realizacji pod warunkami:

- a) z uwzględnieniem linii zabudowy przedstawionych na rysunku planu,
  - b) wysokość zaplecza sanitarnego i gastronomicznego: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8 m do kalenicy,
  - c) geometria dachu: płaski,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5 % terenu oznaczonego symbolem,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80 % powierzchni terenu,
- 2) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD,
- 3) obowiązek zapewnienia na terenie min. 10 miejsc parkingowych,
- 4) dopuszcza się ogrodzenie zewnętrzne o wysokości maksymalnie 160 cm z zaleceniem stosowania siatki na słupkach metalowych, drewnianych lub żywopłotu z wykluczeniem podmurówki,
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3UT ustala się:

- 1) realizację zabudowy o funkcjach określonych w § 6 pkt 3 z uwzględnieniem:
  - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) maksymalnej wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, 10 m do kalenicy,
  - c) geometria dachów: płaskie z dopuszczeniem dwu lub czterospadowych (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 20-45<sup>0</sup>,
  - d) lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryłach budynków,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 % powierzchni działki,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki - 30 %,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ilości min. 30 mp/każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.
- 3) nakazu stosowania w granicach terenu lub w granicach jednej działki jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, itp.

- 4) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej, lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i z gminnej drogi publicznej, dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie zewnętrzne o wysokości maksymalnie 160 cm z zaleceniem stosowania siatki na słupkach metalowych, drewnianych lub żywopłotu z wykluczeniem podmurówki,
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
  4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4US ustala się:
    - 1) realizację zabudowy i sposobu zagospodarowania określonych w § 6 pkt 4, z uwzględnieniem:
      - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu,
      - b) wysokości zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacji naziemnych, w tym trzecia kondygnacja to poddasze użytkowe, maksymalnie 12 m do kalenicy,
      - c) geometria dachów: płaskie z dopuszczeniem dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci maksymalnie  $30^{\circ}$ ,
      - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 %, przy czym dopuszcza się bilansowanie tego wskaźnika dla całego terenu oznaczonego symbolem,
      - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75 % całej powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
    - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ilości min. 30 mp/każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, w przypadku hoteli i pensjonatów: 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe i min. 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - 3) nakaz stosowania w granicach terenu lub w granicach jednej działki jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, itp.
    - 4) na całym terenie obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
    - 5) obsługa komunikacyjna: z otaczających teren gminnych dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD i 3KDD.
      5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U ustala się:
        - 1) realizację zabudowy usługowej z preferencją handlu i gastronomii, jednak z dopuszczeniem innych usług na potrzeby lokalne, w granicach terenu z uwzględnieniem:

- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy przedstawionych na rysunku planu,
  - b) wysokości zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 8 m do kalenicy,
  - c) geometria dachu: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci – min.  $25^{\circ}$ ,
  - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki,
  - f) obowiązuje zapewnienie programu gospodarczego i zaplecza magazynowego w bryle budynków usługowych,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości min. 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumenckie, jedno stanowisko na każde rozpoczęte  $20 \text{ m}^2$  p.uż. w obiektach handlowych.
- 3) ogrodzenia: wysokość maksymalnie 160 cm, preferencja dla żywopłotów, ogrodzeń z siatki, elementów drewnianych i metalowych na słupkach metalowych, drewnianych, z kamienia lub murowanych oraz podmurówka do wysokości 50 cm. Wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych.
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej publicznej klasy lokalnej o symbolu 1KDL .
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 7MN ustala się:
- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o których mowa w § 6 pkt 6, z uwzględnieniem:
- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy przedstawionych na rysunku planu,
  - b) maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, rzędna parteru maksymalnie 50 cm ponad terenem,
  - c) maksymalnej wysokości dopuszczalnych do lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy,
  - d) maksymalnej wysokości garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa o maksymalnej wysokości budynku liczonej od poziomu terenu do kalenicy – 6,0 m,
  - e) dopuszczenia lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego oraz dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki,

- f) dachy budynków mieszkalnych i o dopuszczalnej funkcji rekreacyjnej należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia połaci w przedziale od 20-45<sup>0</sup>,
  - g) dachy pozostałych budynków (gospodarczych i garaży) – dwuspadowe o kącie nachylenia do 35<sup>0</sup> z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku usytuowania ich przy granicy działki,
  - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: 16 m, budynków rekreacyjnych – 10 m,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce towarzyszących budynków gospodarczych i wolno stojących garaży: łącznie 80 m<sup>2</sup>.
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego,
  - 5) ustala się ogrodzenie zewnętrzne o wysokości maksymalnie 180 cm z zaleceniem stosowania siatki na słupkach metalowych, drewnianych, murowanych lub żywopłotu z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 50 cm,
  - 6) na całym terenie obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
  - 7) obsługę komunikacyjną działek zapewniają publiczne drogi istniejące oznaczone symbolem 1KDL i 4KDD oraz droga projektowana oznaczona symbolem 5KDD.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDDL i 2-5KDD ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dla drogi gminnej lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m,
  - b) jezdnia symetryczna w ciągu dotychczasowej drogi szerokości min. 5 m,
- 2) dla dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 2-5KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
  - b) jezdnia o min. szerokości 5,0 m,
  - c) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej nawierzchni dróg dojazdowych lub urządzenie tych dróg o nawierzchni gruntowej,

3) w korytarzach drogi publicznej lokalnej i dróg dojazdowych, o których mowa w punktach 1-2 dopuszcza się adaptację, przebudowę oraz budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenów ciągu pieszego oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KDy, stanowiących przedłużenie w kierunku zbiornika Jeziorsko drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m,
- 2) dopuszcza się nawierzchnię zarówno utwardzoną jak i gruntową,
- 3) ciąg pieszy nie stanowi inwestycji celu publicznego.

## **Rozdział VII**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, nie występuje niebezpieczeństwo powodzi, nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych, nie występują obszary przestrzeni publicznej – w związku z powyższym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

2. Z uwagi na przebieg zapory bocznej zbiornika Jeziorsko – plan przewiduje możliwie maksymalne odsunięcie się z zabudową od tej linii.

3. Obszar objęty planem w większości jest położony w granicach terenów zmeliorowanych. W związku z powyższym, w granicach terenów zmeliorowanych wszelkie inwestycje należy prowadzić w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach melioracji i urządzeń wodnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować kolidujące z tą zabudową urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z terenów sąsiednich objętych oddziaływaniem melioracji. Ustala się obowiązek wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych po ich przebudowie na terenach zainwestowanych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi (np. napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego czy wysokiego napięcia).

## **Rozdział VIII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**

**§ 13.** 1. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę i zagospodarowanie związane z obsługą turystyki i rekreacji w ramach realizacji wojewódzkiego programu zagospodarowania turystycznego rzeki Warty i zbiornika Jeziorsko, w tym przystani jachtowej Ostrów Warcki, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT i 2UT, stanowią własność gminy i nie wymagają scaleń. Nie przewiduje się tutaj także wtórnych podziałów.
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z obsługą turystyki i wypoczynku zbiorowego, oznaczone na rysunku planu symbolem 3UT, stanowią własność gminy i nie wymagają scaleń. Plan dopuszcza możliwość podziału na dwie części wg zasad przedstawionych na rysunku planu,
- 3) tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem 4US, stanowią własność gminy. Plan przewiduje likwidację wydzielonych i dotychczas niezagospodarowanych działek. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu przez jednego inwestora. Nowy podział terenu jest dopuszczalny pod następującymi warunkami:
  - a) wielkość nowych działek nie może być mniejsza niż 0,5 ha,
  - b) front nowo wydzielonej działki, przyległy do drogi publicznej nie może być mniejszy niż 50 m,
  - c) obsługa komunikacyjna nowych wydzielonych działek może odbywać się tylko z istniejących, przedstawionych na rysunku planu dróg publicznych,
  - d) boczne granice nowych działek muszą być równoległe i (lub) prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych, przedstawionych na rysunku planu,
- 4) dla terenów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 7 MN, podział jest dopuszczalny na zasadach przedstawionych na rysunku planu oraz pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:
  - a) wielkość działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie.

## **Rozdział IX**

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 14.** Plan nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenów i nie ustala zakazu zabudowy.

### **Rozdział X**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg dojazdowych obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi drogi klasy lokalnej i klasy dojazdowych, oznaczone na rysunku planu,
- 2) powiązanie z gminnym układem dróg publicznych zapewnia publiczna droga gminna lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD i droga gminna dojazdowa oznaczona symbolem 4KDD,
- 3) szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

**§ 16.** 1. Ustala się, że docelowo podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru, dla celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych, będzie woda z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przewidziana do rozbudowy. Nowe odcinki sieci zostaną zaprojektowane w korytarzach dróg publicznych.

2. Plan ustala obowiązek wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** 1. Ustala się, że ścieki sanitarne docelowo będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Jeziorsko z obowiązkiem podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

2. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych, przewidzianych do budowy na każdym terenie inwestycji i ich wywóz w systemie zorganizowanym do punktu zlewowego w gminnej oczyszczalni ścieków w Jeziorsku.

3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywanie otwartych kanałów ściekowych.

**§ 18.** 1. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z terenu objętego planem będą odprowadzane powierzchniowo, po własnym terenie lub przy zastosowaniu lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem wykonania we własnym zakresie zabezpieczenia



terenów sąsiednich przed zalewaniem.

2. Obowiązuje zasada kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granice własności,

3. Wody opadowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.

**§ 19.** 1. Ustala się, że zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną nastąpi w oparciu o istniejącą w sąsiedztwie (poza obszarem objętym planem) stację transformatorową 15/0,4 kV, z wykorzystaniem istniejącej sieci niskiego napięcia. Istniejące odcinki sieci kablowej niskiego napięcia zostaną wykorzystane w ramach rozbudowy sieci w zależności od potrzeb i na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

2. Plan ustala zasadę lokalizowania odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15,0/0,4 kV w dostosowaniu do sposobu zagospodarowania obszarów objętych planem.

**§ 20.** Ustala się, że ewentualne ogrzewanie budynków obsługi przystani jachtowej, zaplecza gastronomicznego, bazy hotelowej i gastronomicznej, ewentualnych ośrodków wypoczynku pobytowego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może nastąpić przy wykorzystaniu bezpiecznych ekologicznie nośników energii cieplnej.

**§ 21.** 1. Zaopatrzenie w przewodowy gaz ziemny jest możliwe po wybudowaniu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia do miejscowości Jeziorsko oraz sieci gazowej średniego ciśnienia do obszaru objętego planem. Dostawa gazu dla odbiorców będzie możliwa, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu oraz zawarte porozumienia z odbiorcami.

2. Do czasu budowy sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

**§ 22.** Ustala się, że odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na poszczególnych działkach i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami (poza obszar Gminy Warta).

## **Rozdział XI**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 23.** Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy, rolniczy sposób użytkowania terenu przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników.

## **Rozdział XII**

### **Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 24.** 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, dla terenów oznaczonych symbolami 5U, 6MN i 7MN – w wysokości 30 %,

2. Nie ustala się wysokości stawki procentowej dla terenów stanowiących własność gminy, oznaczonych w planie symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4US oraz wszystkich terenów dróg publicznych i ciągu pieszego.

## **Rozdział XIII**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady**

**Grzegorz Kopacki**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XLVI/241/09  
Rady Gminy i Miasta  
w Warcie  
z dnia 4 listopada 2009 r.

## **MAPA**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
XLVI/241/09  
Rady Gminy i Miasta  
w Warcie  
z dnia 4 listopada 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
PLANU MIEJSCOWEGO WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ostrów Warcki, gmina Warta w okresie od 11 maja do 1 czerwca 2009r. z możliwością składania uwag w terminie do 15 czerwca 2009r. żadnych uwag nie wniesiono.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr  
XLVI/241/09  
Rady Gminy i Miasta  
w Warcie  
z dnia 4 listopada 2009 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ostrów Warcki przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1. Budowa sieci wodociągowej o długości 0,8 km realizowana w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych - inwestycje realizowane sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy, dotacji funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej z przystani kajakowej do gminnej oczyszczalni ścieków o łącznej długości około 0,7 km - inwestycje realizowane sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy oraz dotacji funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XLVI/241/09  
Rady Gminy i Miasta  
w Warcie  
z dnia 4 listopada 2009 r.  
Zalacznik1.JPG

**mapa**

