



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Poz. 3752

### UCHWAŁA NR XXXIV/204/17 RADY MIEJSKIEJ W WARCE

z dnia 23 marca 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948) w związku z uchwałą Nr XII/58/15 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka przyjętego uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 czerwca 1999 r., Rada Miejska w Warce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Warki, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce 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 niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą

przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;

- 4) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy części podziemnych i nadziemnych budynków) i jednocześnie obowiązek sytuowania lica elewacji budynku bezpośrednio przy tej linii na nie mniej niż 50% szerokości elewacji od strony tej linii, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy obowiązujące nie dotyczą budynków i ich części zlokalizowanych w odległości większej niż 10,0 m od wyznaczonych linii zabudowy obowiązujących;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz przez altany, wiaty i zadaszenia. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji altan, wiat i zadaszeń. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 15) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 17) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;

19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 6) strefa zieleni;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

3. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych o których mowa w ust. 2, oznaczono wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 2) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 4. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN-5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1MNU-7MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami 1MU-3MU;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP-3ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem 1T;
- 7) tereny dróg publicznych:
  - a) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,
  - b) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD-5KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP-3ZP,
  - b) linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczonego symbolem 1T,
  - c) linie rozgraniczające terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-5KDD;

2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

**§ 5. 1.** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w §4 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, dojścia i dojazdy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

1) ukształtowania wymagają:

- a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
- b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej;

2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;

3) stosowanie dla altan, wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji frontowej ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych lub dla budynków, jeśli nie ustalono szczególnych wymogów dla budynków gospodarczych i garażowych;

4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

a) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz blach falistych i trapezowych na ścianach budynków,

c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- dachów – czerwień, brąz lub grafit; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,

- elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory jasne pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni danej elewacji;

- 5) dachy budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia w zakresie wysokości i gabarytów budynków oraz geometrii dachów zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

#### § 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zakaz trwałego składowania odpadów,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niebędącej infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-5MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-7MNU) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU-3MU),
  - b) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod, oznaczonymi na rysunku planu, napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV do przebudowy i skablowania oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3 lit. a.

§ 8. Wymogów w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

§ 9. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznych.

#### § 10. 1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §6, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków, altan, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, altany, wiaty i zadaszenia – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i linie zabudowy obowiązujące, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone linie zabudowy nieprzekraczalne i linie zabudowy obowiązujące nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 4;
- 4) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi lub liniami zabudowy obowiązującymi z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów, przy czym rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remonty istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połączi, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku. Nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

**§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-5MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-7MNU) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU-3MU) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w związku z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - b) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
    - nakaz zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

**§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren ulicy lokalnej 1KDL – drogę powiatową 6602W;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
  - a) tereny dróg publicznych: teren ulicy lokalnej 1KDL, tereny ulic dojazdowych 1KDD-5KDD,
  - b) teren drogi wewnętrznej 1KDW;
- 3) przebudowę układu drogowego, parametry ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług – 1 na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzić na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów.

4. Przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 2 i 3 obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

5. Przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną.

6. Nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymaganą przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla miejsc lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

7. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

**§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością przebudowy lub rozbudowy, o ile w dalszych ustaleniach planu nie ustalono inaczej,
  - b) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów działek budowlanych; wymogu nie stosuje się do istniejących sieci, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dla ich przebudowy w istniejącym przebiegu,
  - c) urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
  - b) powiązanie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDL, 1KDD i położonej poza obszarem ul. Pułaskiego oraz poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - c) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm,
  - d) sieć musi być wyposażona w hydranty a parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,

- e) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. f i g,
  - f) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
  - g) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDL, 1KDD i położonej poza obszarem ul. Pułaskiego oraz poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w mieście Warka, położonej poza obszarem,
  - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm, tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
  - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - g) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) powiązanie sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym poprzez kanały w terenie 1KDL, 1KDD, ul. Pułaskiego położonej poza obszarem oraz poprzez kanały lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d i e:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych niezagospodarowanych w granicach działki budowlanej; dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników obowiązuje zastosowanie zbiorników retencyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku działek budowlanych,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic i drogi – do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach ulic i drogi lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zieleni drogowej – do ziemi,
  - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z sieci kanalizacji deszczowej do ziemi lub wód powierzchniowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej w oparciu o sieć ciepłą zlokalizowaną na terenie Warki,
  - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej;



- z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w tym ciepła wnętrza Ziemi,
  - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
  - b) minimalna średnica przewodów – 32,0 mm,
  - c) powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDL, 1KDD oraz położonej poza obszarem ul. Pułaskiego oraz poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - d) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - z podziemnych zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
  - b) nakaz przebudowy i skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oznaczonych na rysunku jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania,
  - c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDL, 1KDD i położonej poza obszarem ul. Pułaskiego oraz poprzez istniejące, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania, do czasu ich przebudowy i skablowania oraz poprzez przewody lub linie lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - d) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic i drogi wewnętrznej,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2 kW, przy czym elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) możliwość rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno- kablowym,
  - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDL, 1KDD oraz położonej poza obszarem ul. Pułaskiego oraz poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
  - c) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) możliwość rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-5MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-7MNU) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU-3MU) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakazuje się lokalizacji urządzeń niebędących urządzeniami o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:**

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- 3) do czasu przebudowy i skablowania, oznaczonych na rysunku planu, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania, pod tymi liniami i w ich bezpośrednim sąsiedztwie w odległości 7,5 m od osi linii ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew.

**§ 16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 17. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-5MN, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych. Powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;

- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach: 1MN, 2MN, 4MN i 5MN: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenie 3MN: 2,
  - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach: 1MN, 2MN, 4MN i 5MN: 12,0 m,
    - na terenie 3MN: 9,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach: 1MN, 2MN, 4MN i 5MN: 8,0 m,
    - na terenie 3MN: 5,5 m,
  - b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych: 70% szerokości frontowej działki budowlanej,
  - b) gospodarczych i garażowych: 10,0 m;
- 9) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach 3MN i 4MN: równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
    - na terenie 5MN: prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
    - na terenach 1MN i 2MN: równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
  - b) gospodarczych i garażowych: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4;
- 12) na terenie 4MN w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) nakazuje się zagospodarowanie zielenią.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach 1MN-5MN występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenach 1MN-5MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 4) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - a) na terenach 1MN-3MN: 450,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 4MN i 5MN: 650,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek:
  - a) na terenach 1MN-4MN: 15,0 m,
  - b) na terenie 5MN: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, lub z terenu drogi wewnętrznej, wyznaczonego w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-7.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 19.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU-7MNU, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi z zastrzeżeniem pkt 2 i 3; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie 4MNU zabudowa magazynowa jako towarzysząca usługom.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i usługowe:
    - na terenach 1MNU-4MNU: budynki wolnostojące, zespoły budynków,
    - na terenie 5MNU: zabudowa szeregowa,
    - na terenach 6MNU i 7MNU: budynki wolnostojące, zespoły budynków, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) na terenie 4MNU budynki magazynowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenie 5MNU: 0,8,
  - b) na terenie 7MNU: 0,6,
  - c) na pozostałych terenach: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 5MNU: 3,2,
    - na terenie 7MNU: 2,4,
    - na pozostałych terenach: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenie 3MNU: 15%,
  - b) na terenie 5MNU: 5%,
  - c) na terenie 7MNU: 20%,
  - d) na pozostałych terenach: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) magazynowych na terenie 4MNU: 1,
  - c) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
  - b) magazynowych na terenie 4MNU: 10,0 m,
  - c) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
  - b) magazynowych na terenie 4MNU: 7,0 m,
  - c) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach 5MNU, 7MNU: odpowiadająca pełnej szerokości frontowej działki budowlanej,

- na pozostałych terenach: 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 51,0 m,
- b) magazynowych na terenie 4MNU: 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 51,0 m,
- c) gospodarczych i garażowych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5; dla budynków magazynowych na terenie 4MNU dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - a) na terenach: 1MNU, 4MNU i 6MNU: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
  - b) na terenie 2MNU: równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
  - c) na terenie 3MNU: prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
  - d) na terenach: 5MNU i 7MNU: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4;
- 12) na terenach: 2MNU, 4MNU i 7MNU w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) nakazuje się zagospodarowanie zielenią.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach: 1MNU, 4MNU-6MNU występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenach: 1MNU-4MNU, 6MNU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 4) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - a) na terenie 5MNU: 90,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: 650,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek:
  - a) na terenie 5MNU: 6,0 m,
  - b) na pozostałych terenach: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) na terenie 5MNU: 40°-140°,
  - b) na pozostałych terenach: 75°-105°.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, lub z terenu drogi wewnętrznej, wyznaczonego w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-7.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych symbolami 1MU-3MU, ustala się przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej; zakaz lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, zespoły budynków, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1MU: 0,6,
  - b) na terenach 2MU i 3MU: 0,7;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 1MU: 1,8,
    - na terenie 2MU: 2,8,
    - na terenie 3MU: 2,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1MU: 15%,
  - b) na terenach 2MU i 3MU: 5%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach 1MU i 3MU: 3,
    - na terenie 2MU: 4,
  - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach 1MU i 3MU: 12,0 m,

- na terenie 2MU: 14,0 m,
- b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach 1MU i 3MU: 10,0 m,
    - na terenie 2MU: 12,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: odpowiadająca pełnej szerokości frontowej działki budowlanej,
  - b) gospodarczych i garażowych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
  - b) gospodarczych i garażowych: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-7.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.



**§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U-2U, ustala się przeznaczenie: usługi;** przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4;
- 9) na terenie 1U, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) nakazuje się zagospodarowanie zielenią.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) na terenie 2U występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenach 1U-2U obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 4) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: 40°-140°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-7.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 22. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem 1ZP-3ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązek urządzenia:
  - a) terenów 1ZP i 2ZP: jako terenów zielonych o charakterze parkowym,
  - b) terenu 3ZP jako zadarnionego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, altan, wiat i zadaszeń;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) obowiązek zachowania istniejącego rowu na terenach 1ZP i 3ZP;
- 3) na terenach 1ZP i 3ZP występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 4) na terenach 1ZP-3ZP obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 5) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: 40°-140°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów: potrzeby nie występują.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 23. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczonego symbolem 1T, ustala się przeznaczenie:** obiekty i urządzenia telekomunikacji.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 7) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) na terenie 1T występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenie 1T obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 4) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-7.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 24. 1. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie terenu: ulica lokalna.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu – od 10,1 do 25,0 m w obszarze;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) na terenie 1KDL występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 2) na terenie 1KDL obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
- 3) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

**5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 25. 1. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-5KDD, ustala się przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu – w obszarze:
  - a) 1KDD – od 6,4 do 27,7 m,
  - b) 2KDD – od 11,6 do 25,4 m,
  - c) 3KDD – od 9,1 do 100,0 m,
  - d) 4KDD – od 10,1 do 16,4 m,
  - e) 5KDD – od 9,7 do 19,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) na terenach 2KDD-3KDD i 5KDD występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
  - 2) na terenach 1KDD-5KDD obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3;
  - 3) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
4. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.
5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.
6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

**§ 26. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu – od 3,5 do 11,6 m w obszarze;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) na terenie 1KDW występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do przebudowy i skablowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 2) innych warunków nie ustala się: nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

4. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.

5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §15.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

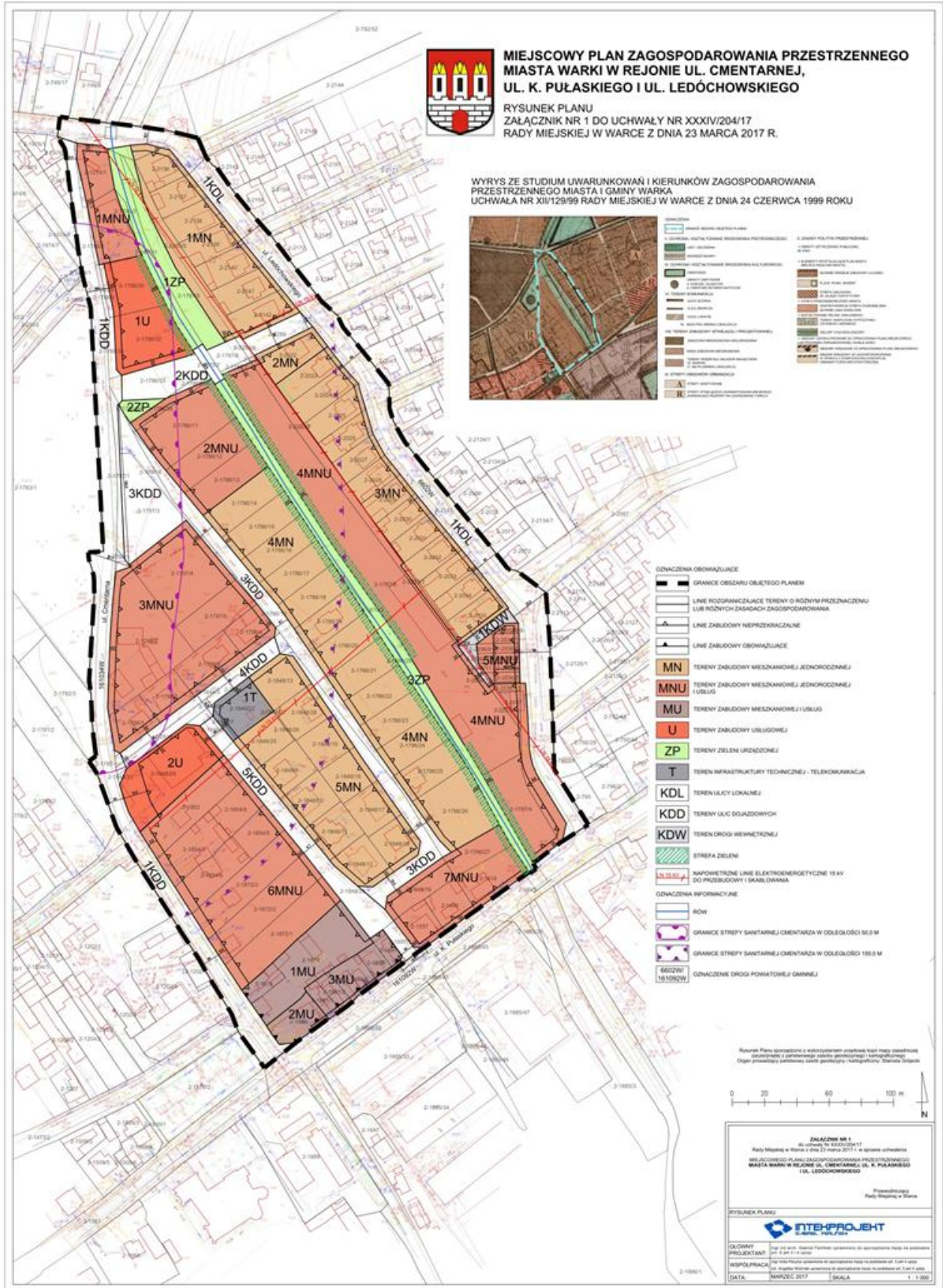
**§ 27.** Na obszarze tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna” uchwalonego uchwałą Nr XLII/437/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna” w mieście Warka uchwalonej uchwałą Nr XXXII/215/08 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 października 2008 r.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Warka.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady:  
*Aldona Rzeźnik*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/204/17

Rady Miejskiej w Warce

z dnia 23 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Warki**

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożone w dniach od 3 sierpnia 2016 r. do 19 września 2016 r.</b>										
1.	30.08. 2016 r.	Ewa Fudecka	Prośba o: 1) wprowadzenie zmiany w zakresie lokalizacji linii zabudowy przy ul. Łazurowej od strony parkingu z odległości 6,0 m na 4,0 m – informacja o trwającej realizacji budynku w odległości 4,0 m; 2) zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 30% na 5%; 3) weryfikację systemu opisu barw NCS; 4) dopuszczenie zastosowania płyt ażurowych jako liczonych do powierzchni biologicznie czynnej.	obr. Warka, dz. nr ewid. 1797/4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (3MNU) oraz ustalenia ogólne. Dla terenu ustalono: 1) linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 6,0 m od strony parkingu, ul. Łazurowej; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Ustalenia w zakresie kolorystyki budynków odniesiono do systemu NCS.	uwzględniona częściowo: Ad. 1. Zmienia się odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej na 4,0 m od strony parkingu od strony ul. Łazurowej. Ad. 2. Dla terenu 3MNU zmienia się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 15%.	nieuwzględniona częściowo: Ad. 2. Dla terenu 3MNU zmienia się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 15%. Ad. 3. Nie wprowadza się zmian w sposobie określenia kolorystyki budynków. Odniesienie ustaleń do konkretnego wzornika kolorów pozwala na obiektywną ocenę spełniania przez projektowaną kolorystykę obiektu wymogów planu. Ad. 4. Nie wprowadza się zmian. W planie miejscowym nie można definiować, które systemy urządzenia nawierzchni mogą być zaliczane do powierzchni biologicznie czynnej, a szczegółowa interpretacja w tym względzie należy do właściwych organów wydających pozwolenie na budowę w oparciu o przepisy prawa.	-	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.	-

2.	30.08.2016 r.	Ewa Kapis-Pyza Adam Pyza	Prośba o: 1) zmianę lokalizacji linii zabudowy od północnej strony działki na przebieg odpowiadający północnej granicy działki, 2) zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 5%; 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.	teren 1MU, w tym obr. Warka, dz. nr ewid. 1890	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU) oraz ustalenia ogólne. Dla działki nr 1890 ustalono linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 4,0 m od ul. Lazurowej (ok. 0,8 m od północnej granicy działki). Dla terenu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%. W §13 ust. 2 ustalono obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania.	uwzględniona częściowo: Ad. 1. Usua się przebieg linii zabudowy nieprzekraczalnej od północnej strony działki nr 1890. Ad. 2. Z terenu 1MU wydziela się teren 3MU obejmujący działki 1881/1-1891. Dla terenu 3MU ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na poziomie 5%, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 0,7 oraz maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej na poziomie 2,1. Pozostałe wskaźniki pozostają bez zmian (jak dla terenu 1MU).	niewuwzględniona częściowo: Ad. 3. Nie uwzględnia się. Realizacja obowiązku w zakresie zapewnienia miejsca postojowego związana jest z posiadaniem tytułu prawnego dla danego terenu, tj. udokumentowanego prawa do dysponowania terenem na cele parkingowe. Miejsce do parkowania może zostać urządzone w formie niezadaszonego miejsca postojowego, wiaty lub garażu.	-	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.	-
3.	30.08.2016 r.	Mirosław Smogur	Prośba o zmianę ustaleń Planu w §11 pkt 3 lit. a w zakresie wyznaczonej strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV: 1) usunięcie ograniczeń; 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących budynków.	obr. Warka, dz. nr ewid. 2293/4, 2036/13, 2037, 1787/8, 2293/8	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (4MNU). W §11 pkt 3 lit. a ustalono w wyznaczonych granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.	uwzględniona częściowo: Usunięto ustalenie granic stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ustalono nakaz przebudowy i skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.	niewuwzględniona częściowo: Ustalono obowiązywanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w odległości 7,5 m od osi ww. linii elektroenergetycznych do czasu ich przebudowy i skablowania. Konieczność uwzględniania ograniczeń wynika z wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.	-	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.	-



4.	19.09.2016 r.	<p>Mieszkańcy Warki: Euzebiusz Strzelczyk, Hanna Strzelczyk, Przemysław Strzelczyk, Romana Sitnik, Magdalena Jarocińska, Waldemar Sitnik, Iwona Duch, Tomasz Duch, Radosław Rzepczyński, Jacek Gos, Agnieszka Gos</p>	<p>1) Wniosek o odstąpienie od realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uznanie, że od momentu opracowania obowiązującego planu nie zaszyły żadne istotne okoliczności wskazujące na konieczność zmiany planu; 2) Wniosek o niewprowadzanie w obszarze planu zabudowy usługowej bez jakichkolwiek ograniczeń, a w szczególności uniemożliwienie prowadzenia usług pogrzebowych na działce „nr ewid. 1794/4” (wg poczynionych ustaleń uwaga dotyczy dz. nr 1797/4) zgodnie z zapisami ustawy o „Cmentarzach i cmentarnictwie z 1959 r.” (ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych); 3) Zwrócenie uwagi, że brak jest uzasadnienia zmiany przeznaczenia terenu MN/UR w obowiązującym planie na 3MNU w projekcie planu bez ograniczeń w zakresie usług. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym m.in. z wbudowanymi usługami rzemieślniczymi. Zmiana dla części terenu w zakresie dopuszczenia wszelkiego rodzaju usług zakłóci możliwość wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Zwrócenie uwagi, iż zmiany powinny służyć wszystkim mieszkańcom, a nie prywatnemu interesowi jednostki; 4) Zarzut odnośnie autentyczności i skuteczności wniosku inicjującego prace nad zmianą planu, ze względu na formę wniosku tj. dwie nieponumerowane i niezaparafowane karty – jedną z treścią wniosku, drugą z podpisami wnioskodawców, brak adresów wnioskodawców. Informacja, że powyższe stanowi brak formalny w rozumieniu art. 64 § 1 k.p.a. i powinno skutkować pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia wobec niezuzpełnienia jego braków. Zarzut, iż zmiana planu może być realizowana w celu zaspokojenia prywatnego interesu, tj. zalegalizowania</p>	<p>cały obszar projektu Planu, z wyszczególnieniem terenu MN/UR w obowiązującym Planie – 3MNU w projekcie Planu oraz dz. nr ewid. 1797/4</p>	<p>Wszystkie tereny w obszarze projektu Planu, a w szczególności tereny uwzględniające lokalizację usług: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyszczególnienie terenu 3MNU. W ustaleniach ogólnych wprowadzono następujące ograniczenia dla prowadzonych działalności: 1) § 7 pkt 2: „zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska”; 2) § 7 pkt 3: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej”; 3) § 7 pkt 4: „uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny”. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (3MNU) ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi z uwzględnieniem zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w oznaczonych na rysunku projektu Planu granicach strefy sanitarnej cmentarza, w odległości 50,0 m oraz zakaz lokalizacji usług, których tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.</p>	-	<p>niewuwzględniona: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Warki wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku której uznano, iż zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego. Ad. 2. Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu zawiera zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. W gestii inwestora leży spełnienie ww. wymogu. Ad. 3. Nie wprowadza się zmian. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu są zbieżne. Obowiązujący plan nie wprowadza szczególnych ograniczeń w zakresie możliwej do realizacji działalności usługowej, odmiennie od ustalonych w projekcie Planu. Zgodnie z obowiązującym planem teren MN/UR posiada przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowo-rzemieślnicza oraz przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wbudowanymi usługami w adaptowanej części zainwestowania. Ponadto w strefie oddziaływania cmentarza ustalono przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa rzemieślnicza bez lokali mieszkalnych. W kontekście działalności usługowej w granicach terenu</p>	-	<p>Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.</p>	-
----	---------------	---	--	--	--	---	---	---	---	---

		<p>decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej niezgodnie z obowiązującym planem;</p> <p>5) Zwrócenie uwagi, iż dokonując zaproponowanych w projekcie Planu zmian, miasto Warka naraża się na wypłatę odszkodowań związanych z utratą wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu przeznaczonego „pod wszelkie, a więc także i uciążliwe usługi”.</p>				<p>mogą być realizowane zarówno usługi jak i usługi rzemieślnicze, zgodnie z definicjami w obowiązującym planie.</p> <p>W części ogólnej obowiązującego planu (§8) wymieniono rodzaje usług, które mogą być realizowane jako uzupełniająca funkcja terenu. Jest to lista otwarta, ze względu na użycie zwrotu „itp.”. Usługi pogrzebowe są możliwe do realizacji w zgodzie z obowiązującym planem.</p> <p>Ustalenia projektu Planu nie zmienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe względem ustaleń obowiązującego Planu.</p> <p>Przy opracowaniu projektu Planu brane były pod uwagę wszystkie zgłoszone wnioski i istniejące uwarunkowania. Wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji usług w stosunku do możliwych do realizacji w zgodzie z obowiązującym planem narazi Miasto na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.</p> <p>Ad. 4. Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Warki wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku której uznano, iż zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.</p> <p>Do ww. analizy nie stosuje się przepisów ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego. Procedura sporządzenia planu miejscowego nie jest podejmowana na wniosek w trybie przepisów ww. ustawy. Urząd nie posiada wiedzy, aby jakiegokolwiek pozwolenie na budowę zostało wydane</p>			
--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

							niezgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę, przed jego wydaniem bada zgodność zamierzenia budowlanego z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Ad. 5. Nie wprowadza się zmian. Nie przewiduje się, by zapisy projektu Planu w zakresie dopuszczenia działalności usługowej i ewentualnych ograniczeń (lub ich braku) wpłynęły negatywnie na wartość konkretnych nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich. Jak wyjaśniono w ad. 3, ustalenia projektu Planu w zakresie działalności usługowej są zbieżne z ustaleniami obowiązującego Planu. Przeciwnie do stwierdzenia zawartego w uwadze, należy stwierdzić, iż wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji usług, ponad zawarte w obowiązującym planie, może narazić Miasto na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.			
5.	21.09.2016 r.	Pełnomocnik Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 1A w Warce: Marcin Zagdański	Prośba o : 1) ustalenie możliwości zabudowy dla 100% powierzchni działki; 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granic działki sąsiedniej; 3) zapewnienie miejsc parkingowych na terenie ulicy Pułaskiego; 4) ustalenie kierunku kalenicy dachu równoległe do ul. Pułaskiego; 5) dopuszczenie realizacji dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 65%; 6) dopuszczenie realizacji budynku o wysokości do 11,0 m.	obr. Warka, dz. nr ewid. 1880	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (2MU). Dla terenu ustalono: 1) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z powierzchni działki budowlanej: 5%; 3) realizację budynków mieszkalnych i usługowych w formie budynków wolnostojących, zespołów budynków, budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, a dla budynków gospodarczych i garażowych w formie budynków wolnostojących, zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią	uwzględniona częściowo: Ad. 4. Projekt Planu uwzględnia możliwość realizacji budynku z dachem o kierunku głównej kalenicy dachu równoległej do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadłej do granicy z sąsiednią działką budowlaną, co odpowiada cechom istniejącego budynku. Uwzględniając występowanie ewentualnych odchyżeń od równych wartości kąta dla istniejącego	niewuwzględniona częściowo: Ad. 1. Nie wprowadza się zmian. Ustalona maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej uwzględnia istniejący budynek z możliwością ograniczonej rozbudowy. Ustalona wielkość jest wartością najwyższą w obszarze. Dalsza realizacja zabudowy na działce zagrażałaby ładowi przestrzennemu i powodowałaby oddziaływanie na działki sąsiednie. Utrzymuje się ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, umożliwiający zagospodarowanie części wód opadowych na terenie działki.	-	Niewzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.	-

				<p>działką budowlaną;</p> <p>4) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną dla budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 14,0 m, gospodarczych i garażowych: 6,0 m.</p> <p>W ustaleniach ogólnych ustalono:</p> <p>1) obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania oraz wskazano minimalną ich liczbę;</p> <p>2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i kącie nachylenia 25°-45°, dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszczono dach płaskie.</p>	<p>dachu, wprowadza się zapis o dopuszczeniu odchyleń do 5°.</p>	<p>Ad. 2. Nie wprowadza się zmian. Lokalizacja zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m, od granicy działki sąsiedniej, innej niż 1,5 m, nie podlega regulacjom planu miejscowego. Rozstrzygnięcie o możliwości lokalizacji budynku we wnioskowanej odległości odbywa się w toku indywidualnej decyzji poprzedzającej uzyskanie pozwolenia na budowę.</p> <p>Ad. 3. Nie wprowadza się zmian. Ewentualna organizacja miejsc do parkowania w pasie drogowym leży w gestii zarządzającego drogą. Realizacja obowiązku w zakresie zapewnienia miejsca do parkowania związana jest z posiadaniem tytułu prawnego dla danego terenu, tj. udokumentowanego prawa do dysponowania terenem na cele parkingowe. Projekt Planu nie zawiera przesądzeń o miejscu lokalizacji miejsc postojowych.</p> <p>Ad. 4. Projekt Planu uwzględnia możliwość realizacji budynku z dachem o kierunku głównej kalenicy dachu równoległej do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadłej do granicy z sąsiednią działką budowlaną, co odpowiada cechom istniejącego budynku. Uwzględniając występowanie ewentualnych odchyleń od równych wartości kąta dla istniejącego dachu, wprowadza się zapis o dopuszczeniu odchyleń do 5°.</p> <p>Ad. 5. Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu uwzględnia możliwość realizacji dachu wielospadowego. Postulowana wartość kąta nachylenia połączeń dachowych odpowiada granicznym wartościom ustalonym w projekcie Planu.</p> <p>Ad. 6. Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu uwzględnia</p>			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

							możliwość realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości do 14,0 m. Utrzymuje się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych na poziomie 6,0 m.			
<b>uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożone w dniach od 2 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017 r.</b>										
6.	20.02. 2017 r.	Euzebiusz Strzelczyk	<p>1. Wniosek o zmianę w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na zmianie przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV przez dz. nr 1848/13, 1848/14 (podział działki – ustalono, że dotyczą dz. nr 1848/28), 1848/25, np. poprzez umieszczenie skablowanej linii w ciągu ulic Cmentarnej i Lazuruwej.</p> <p>2. Informacje, że w prognozie oddziaływania na środowisko ustalono nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych. Wniosek o utrzymanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na poziomie ustalonym w obowiązującym planie „Cmentarna”, tj. 40% i 30%. Uznanie, że zmiana będzie zgodna z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Prośba o uwzględnienie ww. uwag i odrzucenie proponowanych zmian projektu Planu.</p>	obr. Warka, cały obszar projektu Planu, w tym działki nr 1848/13, 1848/14 (ustalono, że dotyczą dz. nr 1848/28), 1848/25	<p>Jedna z dwóch istniejących linii elektroenergetycznych przebiega przez działki nr 1848/28 oraz 1848/25. Działka nr 1848/13 położona jest w niewielkim zakresie w zasięgu strefy od ww. linii objętej ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów obowiązującymi do czasu przebudowy i skablowania linii. Na rysunku projektu Planu wrysowano istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – oznaczone zostały jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania. Projekt Planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym. Ustalono, że urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustalono nakaz przebudowy i skablowania. Do czasu przebudowy i skablowania ww. linii, pod tymi liniami i w ich bezpośrednim sąsiedztwie w odległości 7,5 m od osi linii ustalono zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew.</p> <p>Ustalono nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych – nakazano ich odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, na nieutwardzony teren</p>	-	<p>niewuwzględniona:</p> <p>Ad. 1. Nie uwzględnia się. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustalono nakaz przebudowy i skablowania. Projekt Planu przewiduje możliwość budowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym. Możliwa jest przebudowa sieci z lokalizacją na terenach dróg. Ustalono ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV mają charakter tymczasowy – będą obowiązywać do czasu przebudowy i skablowania ww. linii. Ograniczenia dotyczące lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz odległość od linii w jakiej obowiązują wprowadzono celem ochrony ludności przed ewentualnym szkodliwym oddziaływaniem promieniowania elektroenergetycznego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.</p> <p>Ad. 2. Nie uwzględnia się. Zapisy projektu Planu, w tym w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, są zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami, pozwalają na gospodarowanie wodami bez zagrożenia naruszenia interesów osób trzecich. Obowiązujący Plan</p>	-	Niewuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.	-

					<p>działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących. Jednocześnie dopuszczono odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych niezagospodarowanych w granicach działki budowlanej z obowiązkiem stosowania zbiorników retencyjnych dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników oraz dopuszczono realizację wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku działek budowlanych.</p> <p>Projekt Planu ustala następujące wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na terenach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 1ZP-3ZP: 80%,</li> <li>2) 1MN-5MN: 40%,</li> <li>3) 1MNU,2MNU,4MNU, 6MNU, 1IT: 30%,</li> <li>4) 7MNU: 20%,</li> <li>5) 3MNU, 1MU: 15%,</li> <li>6) 1U, 2U: 10%,</li> <li>7) 5MNU, 2MU, 3MU: 5%.</li> </ol>		<p>przewidywał wartości powierzchni biologicznie czynnych z przedziału od 30% (teren MN/UR) do 90 % (teren MN-1). Dla większości obszaru projektu Planu ustalono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej zbliżone lub takie same jak te ustalone w obowiązującym Planie. Wyznaczenie innych (mniejszych) wartości dla wybranych terenów wynika z cech istniejącego zagospodarowania działek budowlanych, uwag właścicieli oraz kontynuacji intensywniejszego zagospodarowania działek w południowej i zachodniej części obszaru objętego projektem Planu. Wyznaczone wartości powierzchni biologicznie czynnej w żaden sposób nie kolidują z wymogami przepisów odrębnych.</p>			
7.	20.02. 2017 r.	<p>Mieszkańcy miasta Warka: Euzebiusz Strzelczyk, Hanna Strzelczyk, Romana Sitnik, Dorota Rzepczyńska, Radosław Rzepczyński, Tomasz Duch, Iwona Duch, Henryk Duch, Jacek Gos</p>	<p>1. Wniosek o odstąpienie od realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uznanie, że od momentu opracowania obowiązującego planu nie zaszły żadne istotne okoliczności wskazujące na konieczność zmiany planu.</p> <p>2. Wniosek o niewprowadzanie w obszarze planu zabudowy usługowej bez jakichkolwiek ograniczeń, w tym usług związanych z przechowywaniem, kremacją i grzebaniem zwłok, a w szczególności o uniemożliwienie prowadzenia usług pogrzebowych na działce „nr ewid. 1794/4” (wg poczynionych ustaleń uwaga dotyczy dz. nr 1797/4) w sposób niezgodny z przepisami ustawy o „cmentarzach i cmentarnictwie” z 1959 r. dot. lokalizacji domów pogrzebowych (ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych).</p>	<p>cały obszar projektu Planu, z wyszczególnieniem terenu MN/UR w obowiązującym Planie – 3MNU w projekcie Planu, w tym działek nr 1797/4, 1797/5; dz. nr 1848/26 i 1786/19</p>	<p>Wszystkie tereny w obszarze projektu Planu, a w szczególności tereny uwzględniające lokalizację usług: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyszczególnienie terenu 3MNU.</p> <p>W ustaleniach ogólnych wprowadzono następujące ograniczenia dla prowadzonych działalności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) §7 pkt 2: „zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska”;</li> <li>2) §7 pkt 3: „zakaz lokalizacji</li> </ol>	-	<p>niewuwzględniona: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Warki wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku której uznano, iż zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego – nieaktualność pod względem prawnym obowiązującego planu miejscowego „Cmentarna” z 2001 r., wnioski o zmianę ww. planu. Ad. 2. Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu zawiera zakaz lokalizacji przedsięwzięć</p>	-	<p>Niewuwzględniona w zakresie przedstawionym w rubryce 8.</p>	-

		<p>3. Zwrócenie uwagi, że brak jest uzasadnienia zmiany przeznaczenia terenu MN/UR w obowiązującym planie na 3MNU w projekcie planu bez ograniczeń w zakresie usług. Informacja, że na przedmiotowym terenie zlokalizowane są głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym m.in. z wbudowanymi usługami rzemieślniczymi i że zmiana dla części terenu w zakresie dopuszczenia wszelkiego rodzaju usług zakłóci możliwość wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe.</p> <p>4. Zwrócenie uwagi, iż zmiany planu powinny służyć wszystkim mieszkańcom, a nie prywatnemu interesowi jednostki. Informacja, że 5 spośród 7 działek na projektowanym terenie 3MNU jest już zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną. Zarzut, iż zmiana planu, uwzględniająca dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych bez jakichkolwiek ograniczeń, może być realizowana w celu zaspokojenia prywatnego interesu, tj. „zalegalizowania inwestycji prowadzonej niezgodnie z obecnym mpzp teoretycznie na działce nr nr 1797/4” (zgodnie z pozwoleniem na budowę, na działkach 1797/4 i 1797/5 zgodnie z projektem budowlanym).</p> <p>5. Zarzut, że projekt Planu niezgodny jest z prawem (§33 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r., w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarz) ze względu na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową (bez żadnych ograniczeń) terenu znajdującego się w strefie, w której z uwagi na bliskość cmentarza niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków mieszkaniowych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.</p>		<p>przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej”;</p> <p>3) §7 pkt 4: „uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny”.</p> <p>Na rysunku planu, na podstawie przepisów odrębnych, oznaczono granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m oraz granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m. W granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m ustalono zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności. W granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m ustalono zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych oraz nakaz zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.</p> <p>Ustalono warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych. M.in. ustalono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) możliwość budowy kanalizacji deszczowej,</li> <li>2) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakaz odprowadzenia do ziemi, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.</li> </ol> <p>Jednocześnie dopuszczono odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych</p>		<p>mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. W gestii inwestora zobowiązanego do przestrzegania przepisów planu miejscowego oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa leży realizacja inwestycji zgodnie z prawem. Projekt Planu nie przewiduje lokalizacji w obszarze przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych możliwości grzebania zwłok – cmentarzy, lokalizowanych na cmentarzach domów przedpogrzebowych i kostnic. Przepisów ww. ustawy nie stosuje się do domów przedpogrzebowych lokalizowanych poza terenem cmentarza. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo cmentarza, ewentualną lokalizację domu pogrzebowego w obszarze projektu Planu, a szczególnie w jego zachodniej części, należy uznać za zasadną. Główne wejście na istniejący cmentarz prowadzi z ul. Cmentarnej – obecność konduktów żałobnych na przedmiotowym terenie ma miejsce od dawna i będzie występować, bez względu na zapisy projektu Planu. W ramach ustaleń projektu Planu na terenach z możliwością lokalizacji funkcji usługowych możliwe będzie świadczenie usług poprzedzających chowanie zmarłych.</p> <p>Ad. 3. Nie wprowadza się zmian. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu w zakresie lokalizacji usług są zbieżne. Obowiązujący plan nie wprowadza szczególnych</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>6. Uwaga, że przyjęcie planowanych rozwiązań, w szczególności dotyczących możliwości lokalizacji domu pogrzebowego, spowoduje rozszerzenie strefy ochronnej cmentarza, o której mowa w punkcie wyżej. Informacja, że w strefie znajdują się budynki mieszkalne, których nie powinno tam być.</p> <p>7. Wniosek o usunięcie z tekstu projektu MPZP zapisów dotyczących terenu oznaczonego symbolem 3MU, ze względu na brak takiego terenu na rysunku projektu Planu.</p> <p>8. Wniosek o utrzymanie dla terenu 3MNU wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie analogicznym do obowiązującego planu, tj. na poziomie 40% dla funkcji mieszkalnej oraz 30% dla funkcji rzemieślniczej/usługowej. Projekt Planu dla terenu 3MNU ogranicza udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki budowlanej. Uwaga, że ograniczenie to spowoduje niemożność odprowadzania wód opadowych do gruntu i zalewanie działek sąsiednich, co będzie niezgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229 ze zm.). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest zabudową o niskiej intensywności, a więc o dużym udziale terenów biologicznie czynnych. Uwaga, że ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych będzie skutkowało zaburzeniem ładu przestrzennego.</p> <p>9. Przeznaczenie terenu wykorzystywanego dotąd pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi (bez ograniczeń) skutkować będzie pozbawieniem m.in. działek o numerach 1848/26 i 1786/19 dostępu do mediów, tj. wody. Właściciele ww. działek czerpią wodę z własnych ujęć. Po zmianie planu nie będzie to możliwe, co narusza przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;</p> <p>10. Informacja, że: teren oznaczony symbolem 3MNU, jest terenem</p>	<p>niezagospodarowanych w granicach działki budowlanej z obowiązkiem stosowania zbiorników retencyjnych dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników oraz dopuszczono realizację wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku działek budowlanych.</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowej i usług 3MU obejmuje działki nr 1881/1, 1888/2, 1888, 1890, 1891.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (3MNU) ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi z uwzględnieniem zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w oznaczonych na rysunku projektu Planu granicach strefy sanitarnej cmentarza, w odległości 50,0 m oraz zakaz lokalizacji usług, których tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej.</p> <p>Dla terenu 3MNU ustalono następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) forma zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkalne i usługowe: budynki wolnostojące, zespoły budynków,</p> <p>b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni</p>	<p>ograniczeń w zakresie możliwej do realizacji działalności usługowej, odmiennie od ustalonych w projekcie Planu. Zgodnie z obowiązującym planem teren MN/UR posiada przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowo-rzemieślnicza oraz przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wbudowanymi usługami w adaptowanej części zainwestowania. Ponadto w strefie oddziaływania cmentarza ustalono przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa rzemieślnicza bez lokali mieszkalnych.</p> <p>W kontekście działalności usługowej w granicach terenu mogą być realizowane zarówno usługi jak i usługi rzemieślnicze, zgodnie z definicjami w obowiązującym planie.</p> <p>W części ogólnej obowiązującego planu (§8) wymieniono rodzaje usług, które mogą być realizowane jako uzupełniająca funkcja terenu. Jest to lista otwarta, ze względu na użycie zwrotu „itp.”. Usługi pogrzebowe są możliwe do realizacji w zgodzie z obowiązującym planem.</p> <p>Ustalenia projektu Planu nie zmienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe względem ustaleń obowiązującego Planu.</p> <p>Lokalizacja domu przedpogrzebowego nie wprowadza pod względem prawnym ograniczeń w możliwości wykorzystania działek sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Ad. 4. Nie wprowadza się zmian. Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu</p>			
--	--	---	--	--	--	--	--



		<p>zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości elewacji frontowej nieprzekraczającej 20 m (do ok. 17 m); na działkach dominuje zabudowa wolno stojąca, jedynie budynki gospodarcze na dz. nr 1788 zlokalizowane są bezpośrednio przy granicy z sąsiednią, a szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 22,5 m. Uwaga, że na obszarze powinna dominować zabudowa o podobnych gabarytach.</p> <p>11. Wniosek o wprowadzenie dla terenu 3MNU następujących zapisów:</p> <p>a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych w granicach działek, przy jednoczesnym zezwoleniu na sytuowanie w granicy działki wyłącznie budynków gospodarczych o podobnych gabarytach w pasie 3 m od granicy działki,</p> <p>b) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do maksymalnie 50% szerokości frontowej danej działki, lecz nie więcej niż 22,5 m,</p> <p>c) dopuszczenie sytuowania usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lub budynków gospodarczych wolno stojących o podobnych gabarytach jak budynki mieszkalne,</p> <p>d) zakaz zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza, tj. zakaz budowy domów przedpogrzebowych, kaplic, kostnic, itp. jako kolidujących z przeważającym przeznaczeniem terenu (zabudową mieszkaniową jednorodziną) – usługi inne niż handel i rzemiosło (z wyjątkiem obiektów wielkopowierzchniowych) będą burzyć charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwaga, że:</p> <p>– dopuszczenie lokalizacji usług związanych z obsługą cmentarza doprowadzi do obniżenia wartości nieruchomości sąsiednich, ograniczy możliwość korzystania z tych nieruchomości w sposób dotychczasowy, tj. mieszkalny oraz wpłynie na komfort zamieszkania,</p> <p>– lokowanie takich funkcji powinno</p>	<p>działki budowlanej: 0,4;</p> <p>3) intensywność zabudowy działki budowlanej:</p> <p>a) minimalna: 0,1,</p> <p>b) maksymalna: 1,6;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;</p> <p>5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 1;</p> <p>6) maksymalna wysokość budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m,</p> <p>7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;</p> <p>8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 51,0 m,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 20,0 m;</p> <p>9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia 25°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;</p> <p>10) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°; oraz ustalono materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków.</p>	<p>przestrzennym Burmistrz Warki wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku której uznano, iż zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego. Przy opracowaniu projektu Planu brane były pod uwagę wszystkie zgłoszone wnioski i istniejące uwarunkowania. Urząd nie posiada wiedzy, aby jakiegokolwiek pozwolenie na budowę zostało wydane niezgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę, przed jego wydaniem bada zgodność zamierzenia budowlanego z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Zbieżność ustaleń projektu Planu oraz obowiązującego planu oraz ustalenie ograniczeń względem lokalizacji usług wyjaśnione zostały w punktach wyżej. Wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji usług w stosunku do możliwych do realizacji w zgodzie z obowiązującym planem może narazić Miasto na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Ad. 5. Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu nie przewiduje lokalizacji w obszarze przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych możliwości grzebania zwłok – cmentarzy, lokalizowanych na cmentarzach domów przedpogrzebowych i kostnic. Projekt Planu jest zgodny z zapisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r.</p>			
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>mieć miejsce w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza lub na cmentarzu – powinno stanowić razem z cmentarzem tę samą jednostkę urbanistyczną, oddzieloną od innych funkcji (tu mieszkalnych) układem komunikacyjnym, w sposób maksymalnie minimalizujący wzajemne oddziaływanie. Obsługa cmentarza wymaga odpowiedniej infrastruktury, obsługi komunikacyjnej, miejsc parkingowych i ekspozycji urbanistycznej. Zabudowa mieszkaniowa służy m.in. rekreacji mieszkańców – realizacja funkcji pozostaje w konflikcie z realizacją funkcji obsługi cmentarza. Planowanie przestrzenne powinno prowadzić do unikania konfliktów przestrzennych. Interesy i oczekiwania użytkowników sąsiednich działek nie powinny się kłócić. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to inwestor ma dopasować się do istniejącej na danym terenie zabudowy.</p> <p>12. Uwaga, że prace nad zmianą planu prowadzą do rozwiązań całkowicie odmiennych od dotychczasowego zagospodarowania znanego mieszkańcom w momencie zakupu nieruchomości. Informacja, że zapisy obowiązującego planu zapewniają ochronę interesów mieszkańców i służą zachowaniu ładu przestrzennego. Wniosek o odstąpienie od zmiany planu miejscowego, lub, w przypadku nieuwzględnienia wniosku, wniosek o wprowadzenie w projekcie planu zaproponowanych zapisów i uwzględnienie przedstawionych uwag. Informacja, że uchwalenie projektu Planu skutkować będzie roszczeniami odszkodowawczymi mieszkańców. Miasto Warka narazi się na wypłatę odszkodowań związanych z utratą wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu przeznaczonego „pod wszelkie, a więc także i uciążliwe usługi.</p> <p>13. Zarzut, że uchwalenie projektu Planu bez uwzględnienia powyższych uwag</p>				<p>w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Ze względu na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza – na rysunku projektu Planu oznaczono granice stref sanitarnych cmentarza w odległości 50 i 150 m oraz wprowadzono adekwatne zapisy, w tym uwzględniające zakazy wynikające z ustaleń rozporządzenia.</p> <p>Ad. 6. Nie wprowadza się zmian. „Strefa sanitarna” o której mowa wyżej, wyznacza jest wyłącznie od granic cmentarza. Lokalizacja obiektu takiego jak dom przedpogrzebowy, nielokalizowanego na terenie cmentarza, nie spowoduje poszerzenia zasięgu strefy.</p> <p>Ad. 7. Nie uwzględnia się. Na rysunku projektu Planu oznaczono teren 3MU – obejmuje on działki nr 1881/1, 1888/2, 1888, 1890, 1891.</p> <p>Ad. 8. Nie uwzględnia się. Wielkość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi zostać określona dla każdego terenu jednoznacznie, bez względu na decyzję właściciela co do sposobu jej użytkowania. Wartość 15% została ustalona w wyniku uwzględnienia jednej z uwag i częściowego uwzględnienia innej z uwag złożonych do projektu Planu wyłożonego do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie). Zapisy projektu Planu, w tym w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, są zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami, pozwalają na gospodarowanie wodami bez</p>			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

			będzie „jawnym sankcjonowaniem łamania prawa” związanego z wydaniem pozwoleń na budowę na inwestycje niezgodne z zapisami obowiązującego planu miejscowego.				<p>zagrożenia naruszenia interesów osób trzecich. Przed wprowadzeniem ustalenia zweryfikowano, że zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej nie będzie burzyć ładu przestrzennego, a stanowić będzie kontynuację intensywniejszego sposobu zagospodarowania działek położonych na zachód od granicy projektu Planu, w tym granicy terenu 3MNU. Obszar objęty projektem Planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Miasta.</p> <p>Ad. 9. Nie wprowadza się zmian. Zapisy projektu Planu pozostają w zgodzie z przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie prowadzić do ograniczenia dostępu do mediów. Ewentualne ograniczenia wynikają z konieczności zachowania wymogów przepisów odrębnych, np. związanych z lokalizacją obszaru w sąsiedztwie istniejącego cmentarza. Ograniczenia w budowie studzien (ujęć wody) obowiązują w obszarze niezależnie od objęcia obszaru ustaleniami planu.</p> <p>Ad.10. Nie wprowadza się zmian. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone zostały z uwzględnieniem cech istniejącej zabudowy. Budynki mieszkalne lub usługowe na terenie 3MNU będą mogły być realizowane wyłącznie jako budynki wolnostojące lub zespoły budynków. Natomiast budynki gospodarcze i garażowe jako budynki wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ustalenia projektu Planu w zakresie maksymalnej</p>			
--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

						<p>szerokości elewacji frontowej budynków dla terenu 3MNU (dla budynków mieszkalnych i usługowych – 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 51,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – 20,0 m) zapewniają zachowanie ładu przestrzennego, stanowią kontynuację cech zabudowy na terenie 3MNU (na działce nr 1788/2 zlokalizowany jest zespół budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 41 m, na działce nr 1798/4 stosunek szerokości elewacji frontowej budynku do szerokości działki wynosi 64%).</p> <p>Ad 11.</p> <p>a) Nie wprowadza się zmian. Projekt Planu nie przewiduje możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych lub usługowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną (zapisy planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych z zakresu budownictwa w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną). Wnioskowany zapis zezwalający na sytuowanie w granicy działki budynków gospodarczych o podobnych gabarytach w pasie 3 m od granicy działki nie wymaga regulacji w planie – jest uregulowany w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Utrzymuje się zapisy w zakresie możliwości lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, co stanowi kontynuację cech zabudowy w obszarze (np. na działkach nr 1788/2, 1854/3, 1854/4),</p> <p>b) Nie uwzględnia się. Ustalenia projektu Planu w zakresie</p>			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

						<p>maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków dla terenu 3MNU (dla budynków mieszkalnych i usługowych – 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 51,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – 20,0 m) zapewniają zachowanie ładu przestrzennego, stanowią kontynuację cech zabudowy na terenie 3MNU (na działce nr 1788/2 zlokalizowany jest zespół budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 41 m, na działce nr 1798/4 stosunek szerokości elewacji frontowej budynku do szerokości działki wynosi 64%),</p> <p>c) Nie uwzględnia się. Projekt Planu nie ogranicza sposobu realizowania funkcji usługowej – może ona być realizowana zarówno jako wyłączna lub współistniejąca na działce. Możliwa jest realizacja funkcji usługowej w parterze budynku mieszkalnego lub w odrębnym budynku,</p> <p>d) Nie uwzględnia się. Podczas sporządzania projektu Planu uwzględniono uwarunkowania, w tym istniejące zagospodarowanie, zarówno w obszarze objętym projektem Planu jak i jego otoczeniu Teren 3MNU położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza, od strony głównego wejścia na cmentarz. Lokalizacja ta powoduje, iż wprowadzenie na jego terenie zakazu lokalizacji funkcji związanych z obsługą cmentarza, byłoby bezzasadne. Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie prowadziła do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. W projekcie</p>			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

							<p>Planu zawarto ustalenia zapewniające utrzymanie ładu przestrzennego, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. W gestii inwestora leży spełnienie ww. wymogu. Ustalenia projektu Planu nie zmienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe względem ustaleń obowiązującego Planu. Wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji usług w stosunku do możliwości do realizacji w zgodzie z obowiązującym planem narazi Miasto na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Konieczność kontynuacji cech zabudowy w sąsiedztwie określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy sytuacji braku planu miejscowego. Ad. 12. Nie uwzględnia się. Zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami, ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu są zbieżne. Właściciele działek w obszarze projektu Planu nabywając działki wiedzieli o ich lokalizacji w sąsiedztwie cmentarza. Cmentarz funkcjonuje od pierwszej połowy XIX w. Właściciele powinni się liczyć z wynikającymi z tego konsekwencjami. Zapisy projektu Planu służą ochronie interesów mieszkańców oraz zachowaniu ładu przestrzennego. Nie przewiduje się, by zapisy projektu Planu w zakresie dopuszczenia działalności usługowej</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>i ewentualnych ograniczeń (lub ich braku) wpłynęły negatywnie na wartość konkretnych nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich. Przeciwnie do stwierdzenia zawartego w uwadze, należy stwierdzić, iż wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji usług, ponad zawarte w obowiązującym planie, może narazić Miasto na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.</p> <p>Ad. 13 Urząd nie posiada wiedzy, aby jakiegokolwiek pozwolenie na budowę zostało wydane niezgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę, przed jego wydaniem, bada zgodność zamierzenia budowlanego z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/204/17  
Rady Miejskiej w Warce  
z dnia 23 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce  
o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego,  
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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miejska w Warce rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego* oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy**

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego*, które należą do zadań Miasta, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów wraz z oświetleniem;
- 2) rozbudowa istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej.

Obszar objęty Planem posiada częściowo zrealizowany podstawowy układ komunikacyjny. Obowiązek budowy i urządzenia większości z dróg stanowi kontynuację ustaleń w tym zakresie zawartych w obowiązujących planach miejscowych (Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna” – uchwała Nr XLII/437/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r., Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna” w mieście Warka – uchwała Nr XXXII/215/08 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 października 2008 r.). Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: teren ulicy lokalnej (KDL) oraz tereny ulic dojazdowych (KDD). Teren ulicy lokalnej (1KDL) stanowi odcinek drogi powiatowej nr 6602W. Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów (niewielkich fragmentów działek) celem polepszenia funkcjonalności istniejącego układu drogowego oraz urządzenie projektowanych dróg wraz z oświetleniem.



Obszar objęty Planem posiada częściowe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej. Obowiązek rozbudowy poszczególnych sieci stanowi kontynuację ustaleń w tym zakresie w ww. obowiązujących planach.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz wymogami przepisów odrębnych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

### **§ 3. Zasady finansowania**

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).