

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WARCE
z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z uchwałą Nr XIII/85/19 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętego uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Miejska w Warce uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka, 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. Nie rozstrzyga się o:

- 1) sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag;
- 2) sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż plan nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej przylegającej do, położonej poza obszarem, drogi (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której 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;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **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;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) **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;
- 11) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane 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) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenu.

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

Rozdział 2

Ustalenia przeznaczenia terenu oraz sposobów jego zagospodarowania

§4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**, dla którego 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. Na terenie dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnych z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz

towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń.

3. Zakazuje się realizacji na terenie innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450,0 m²; wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnej, wyznaczona linia zabudowy nieprzekraczalna nie reguluje kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od południowej granicy działki budowlanej;
- 4) ustalenie pkt 2 i 3 nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu miejscowego;
- 5) forma zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) zakaz budowy budynków gospodarczych lub garażowych; dopuszcza się realizację funkcji gospodarczej lub garażowej wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynku mieszkalnym;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń: 10,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: zgodna z wymogami przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 48,0 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 11) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 12) dachy budynków:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 60°,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) ustalenia lit. a i b dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynku oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze, oranżerie;
- 13) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) materiały wykończeniowe:
 - dachów: dachówka, blachodachówka, blacha płaska, drewno,
 - 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,
- b) kolorystyka budynków:
 - dachów: czerwień lub brąz,
 - elewacji: drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory jasne pastelowe: biały lub piaskowy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni danej elewacji;
- 14) nakaz przyjęcia rozwiązań w zakresie kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji zapewniających spójność architektoniczną zabudowy na działce budowlanej;
- 15) obowiązek uniwersalnego projektowania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z §5;
- 2) zakaz lokalizacji 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;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania krajobrazu oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawartymi w §5; innych wymogów nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

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

§9. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** – wymogów nie ustala się; w obszarze nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie.

§10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości; parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 450,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°.

§11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) obiekty budowlane, inne niż budynki, wiaty i zadaszenia, z zakresu inwestycji telekomunikacyjnych 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) innych wymogów nie ustala się; potrzeby nie występują.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym – potrzeby nie występują;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem – ulicy Jana Skrzetuskiego;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla samochodów, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na lokal,
 - c) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) nakazuje się urządzić na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów minimum 1 miejsce do parkowania dla rowerów;
- 5) miejsca do parkowania nakazuje się realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub w pomieszczeniach o funkcji garażowej wydzielonych w budynku mieszkalnym;
- 6) nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż wymagana przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla miejsc lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

§13. 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 ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób niepowodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działek budowlanych,
 - c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z lit. a i b;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – 32 mm,
 - d) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm, tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. c:

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej; minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm,
- c) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych niezagospodarowanych na działce budowlanej; dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników nakazuje się zastosowanie zbiorników retencyjnych;
- 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 wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym ciepła wnętrza Ziemi, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
 - a) minimalna średnica przewodów – 32,0 mm,
 - b) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - z podziemnych zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - według rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, lub z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (instalacji odnawialnych źródeł energii) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 1 kW;
- 9) w zakresie dostępu do połączeń telekomunikacyjnych:
 - a) możliwość budowy przewodowych i bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dostęp do przewodowych i bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń niebędących urządzeniami o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) zakaz trwałego składowania odpadów,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§15. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: **30%**.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§16. Na obszarze tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Winiary III”, składającego się z dwóch enklaw: Obszaru „A” i Obszaru „B”, przyjętego uchwałą Nr XLII/438/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r. Nr 158, poz. 2295).

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Warce z dnia 29 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Warce uchwałą Nr XIII/85/19 z dnia 26 września 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka.

Obszar objęty planem obejmuje niezabudowaną działkę o powierzchni 475 m². Działka znajduje się w Warce przy ulicy Jana Skrzetuskiego. Posiada dostęp do drogi oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Obszar pozbawiony jest roślinności. Dla działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Winiary III”, składający się z dwóch enklaw: Obszaru „A” i Obszaru „B”, przyjęty uchwałą Nr XLII/438/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r. Nr 158, poz. 2295). W ww. planie miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest na tereny otwarte – tereny zieleni i plac zabaw dla dzieci (B-3 Z). Przystąpienie do sporządzenia nowego planu, który zastąpi fragment ww. planu miejscowego, podyktowane było przede wszystkim wnioskiem o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami, a także potrzebą dostosowania formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Dla działki objętej planem ustalono przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji usług lokalizowanych w budynkach mieszkalnych, przy czym powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania działek w sąsiedztwie. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu dla terenów z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową z usługami. Przyjęta funkcja i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętego uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r., oraz z wniosku wniesionego przez właściciela nieruchomości działki. Dobór ustaleń służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców, potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Plan nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż w planie ustalony został zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Plan nie należy więc do projektów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymienionych w art. 46 ust. 1 ustawy.

Na podstawie art. 47 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.410.699.2019.JD z dnia 3.12.2019 r.), Burmistrz Warki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka. W związku z powyższym nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb projektu planu.

Burmistrz Warki ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 17 stycznia 2020 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o braku potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 28 lutego 2020 r. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Warce nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 20 lipca 2020 r. Burmistrz Warki ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Warce, w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w tym poczty elektronicznej na adres e-mail urzędu, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając termin składania uwag od 30 lipca 2020 r. do 11 września 2020 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 17 sierpnia 2020 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 17 sierpnia 2020 r. poza autorem projektu planu i pracownikami Urzędu wzięła udział 1 osoba. Podczas dyskusji poinformowano obecnych o rozwiązaniach przyjętych w projekcie planu

Do projektu planu nie złożono żadnych uwag.

Zgodność z ustaleniami Studium

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętym uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) dla obszaru objętego Planem w Studium wskazano funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) w Planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z przeznaczeniem podstawowym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną; dopuszczono realizację usług w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.

Wobec powyższego stwierdzono, iż zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy i ustaleń obowiązującego planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi – poprzez odpowiednie ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło, odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz gospodarowania odpadami, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie wprowadzono wymogów, grunty leśne nie wstępują w obszarze Planu, obszar położony jest w granicach miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – ustalenie nakazu kształtowania zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; innych wymogów nie wprowadzono, ze względu na niewystępowanie w obszarze planu obiektów wymagających ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie całości obszaru planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako obszaru położonego w osiedlu domów jednorodzinnych w pobliżu centrum Warki, otoczonego terenami zainwestowanymi;
- 7) prawo własności – poprzez uwzględnienie wniosku prywatnego właściciela nieruchomości o sporządzenie planu; kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, ustalenie nakazu ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego oraz ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy jako nie większej niż 48,0 m (ograniczenie nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych);
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej oraz bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,
 - b) udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem do wglądu w dniach od 30 lipca 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce; dla projektu nie sporządzano prognozy oddziaływania na środowisko w związku ze stwierdzonym brakiem potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 17 sierpnia 2020 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Warce;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Miasta, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zagospodarowanie obszaru gwarantuje jego

- mieszkańcom dostęp do położonych w centrum Miasta usług, bez konieczności korzystania z transportu indywidualnego lub zbiorowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar zlokalizowany jest na terenie osiedla domów jednorodzinnych, w odległości 1,5 km od dworca autobusowego, położonego przy ul. P. Wysockiego oraz w odległości 2,5 km od stacji kolejowej Warka;
 - 3) zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy, plan opracowywany jest dla działki prywatnej nie będącej przestrzenią ogólnodostępną;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – teren przewidywany do zainwestowania w obszarze objętym Planem znajduje się w obszarze osiedla domów jednorodzinnych charakteryzującym się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ustanowiono obowiązek uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Warki dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Warce. W dniu 28 listopada 2013 r. Rada Miejska w Warce, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XLVI/317/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wskazuje między innymi na konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa w tym potrzebę aktualizacji w niezbędnym zakresie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Winiary III”, składającego się z dwóch enklaw: Obszaru „A” i Obszaru „B”, przyjętego uchwałą Nr XLII/438/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że zasadne było opracowanie nowego Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie skutkować żadnymi kosztami koniecznymi do poniesienia przez Miasto.

Radzie Miejskiej w Warce przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 2353/6 w obrębie Warka, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 - rysunkiem planu.

Rada Miejska w Warce nie rozstrzyga:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag;
- 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż plan nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan uchwała Rada Miejska w Warce, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka.