

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WARCE
z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka
pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej**

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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) 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 2019 r. poz. 506) w związku z uchwałą Nr X/81/11 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej, zwaną 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 ustaloną planem;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej (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;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **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;

- 9) **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;
- 10) **terenie** – 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;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **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;
- 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 14) **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 niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²;
- 15) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć: szpitale, domy opieki społecznej, obiekty zamieszkania zbiorowego, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzona od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji;
- 7) przewody kanalizacji sanitarnej do zachowania.

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

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-4MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami 1MU i 2MU;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem 1E;

- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej, oznaczony symbolem 1KDG,
 - b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL,
 - c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD-3KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego symbolem 1E,
 - b) terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL,
 - c) terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-3KDD;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenu ulicy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG,
 - b) 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 realizację obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, urządzenia rekreacyjne, 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 2000,0 m².

§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 dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej;
- 2) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 3) stosowanie dla 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, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

- a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
- b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokółach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz blach falistych i trapezowych na ścianach budynków,
- c) kolorystyka budynków:
 - 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 20°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie.

§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 powierzchni ziemi poprzez zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych.

§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, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz §6 pkt 3,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – spełniająca wymogi przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 48,0 m;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:

- a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zieleni, przewody kanalizacji sanitarnej do zachowania oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji,
- b) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone linie zabudowy nieprzekraczalne nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 3 i 5;
- 5) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają 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.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie mogą przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnej z uwzględnieniem ich docieplenia.

3. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych.

5. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi 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-4MNU) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU i 2MU) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§12. 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, zgodnie z ustaleniami w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonymi 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 tereny 1KDG, 1KDL i 2KDL oraz częściowo położone poza obszarem: drogę wojewódzką nr 731 (ul. Puławska) oraz drogę powiatową nr 6602W (ul. Ciemniewskiego);
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren ulicy głównej 1KDG,
 - tereny ulic lokalnych 1KDL i 2KDL,

- tereny ulic dojazdowych 1KDD-3KDD,
- b) teren drogi wewnętrznej 1KDW;
- 3) przebudowę układu drogowego, parametry ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług – 1 na 40 m² 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 sposób niepowodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów działek budowlanych; wymogu nie stosuje się do istniejących sieci, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dla ich przebudowy lub wymiany w istniejącym przebiegu, z zachowaniem wymogu pkt 7 lit. b i c,
 - c) urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane na terenach dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - d) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z lit. a-c, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. d;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm,
 - c) sieć musi być wyposażona w hydranty a parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 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) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w mieście Warka, położonej poza obszarem,
 - c) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm, tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,

- e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - f) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - g) dla przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, oznaczonych na rysunku planu, ustala się pasy ochronne w odległości 3,0 m od osi przewodu, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. g, lokalizacja budynków dopuszczalna jest wyłącznie przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczne użytkowanie sieci i jej eksploatację;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm,
 - 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 nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących 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 wytwarzających 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) 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) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym,
 - b) nakaz skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji, do dnia 31 grudnia 2028 r.,
 - c) dopuszcza się użytkowanie i przebudowę w istniejącym przebiegu linii napowietrznych, m.in. polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, słupów lub ich położenia, do czasu przejęcia ich funkcji przez linie kablowe lub ich likwidacji,
 - d) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lub linie lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1, w tym poprzez istniejące, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji do czasu ich skablowania lub likwidacji,
 - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i terenie drogi wewnętrznej IKDW,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. g,

- g) 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 instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW, przy czym instalacji wykorzystujących energię wiatru 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 kablowym,
 - b) 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-4MNU) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU i 2MU) 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;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami: zakaz trwałego składowania odpadów; gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

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

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) do czasu skablowania lub likwidacji, zgodnie z wymogiem §14 pkt 7 lit. b, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oznaczonych na rysunku planu jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji, pod tymi liniami i w ich bezpośrednim sąsiedztwie w odległości 7,5 m od osi tych 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 obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) 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 ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wolnostojące,
 - na terenach 1MN-3MN i 5MN dopuszcza się zabudowę bliźniaczą; dopuszcza się wyłącznie lokalizację pojedynczego budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej niezabudowanej budynkiem mieszkalnym lub zabudowanej budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 70% szerokości frontu 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: równoległy do frontu działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°; dopuszcza się kierunek prostopadły do frontu działki budowlanej lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku zastosowania dachu wielospadowego,
 - b) gospodarczych i garażowych: prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach 1MN-5MN występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do skablowania lub likwidacji, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenach 1MN, 4MN i 5MN występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN: 18,0 m,
 - b) na terenach 4MN i 5MN: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic 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 terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, lub terenu drogi wewnętrznej wyznaczonego w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania 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-4MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi z zastrzeżeniem pkt 2; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;
- 2) na terenach 1MNU-3MNU 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 ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: budynki wolnostojące, zespoły budynków,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej,
 - b) gospodarczych i garażowych: 12,0 m;
- 9) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenach: 2MNU-4MNU: równoległy lub prostopadły do frontu działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,

- b) na terenie 1MNU: równoległy lub prostopadły do 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 teren 4MNU należy do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, pozostałe tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenie 1MNU występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do skablowania lub likwidacji, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 3) na terenach 1MNU, 2MNU i 4MNU występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenie 2MNU: 600,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach: 900,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenie 4MNU: 40,0 m,
 - b) na pozostałych terenach: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic 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 terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, lub terenu drogi wewnętrznej wyznaczonego w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania 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 i 2MU, 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 ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, zespoły budynków; budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN i 3MN oraz z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU,

- b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1MU: 30%,
 - b) na terenie 2MU: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 3,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 14,0 m,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych: 12,0 m,
 - c) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 9,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych:
 - na terenie 1MU: 4,5 m,
 - na terenie 2MU: 5,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 60,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 15,0 m;
- 9) dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5; dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: równoległy do frontu działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się odchylenie do 5°,
 - b) gospodarczych i garażowych: prostopadły lub równoległy do frontu 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 1MU, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie zielenią; dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu z wyjątkiem dróg.

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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic 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 terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów ulic dojazdowych 1KDD i 2KDD;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania 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: 30%.

§21.1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego symbolem 1E, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia elektroenergetyki.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 6,0 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 teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) na terenie 1E występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 3) 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 80,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 8,0 m;
- 3) kąt położenia granic 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 terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania 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 terenu ulicy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się przeznaczenie terenu: ulica główna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu – od 3,1 m do 8,9 m w obszarze;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie;
- 5) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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: 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%.

§23. 1. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, ustala się przeznaczenie terenów: ulica lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – od 0,3 m do 3,0 m,
 - b) 2KDL – od 12,0 m do 21,0 m;
- 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 2KDL występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do skablowania lub likwidacji zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 2) na terenach 1KDL i 2KDL występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 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%.

§24.1. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-3KDD, 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, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – od 10,0 m do 20,0 m,
 - b) 2KDD – od 10,0 m do 20,1 m,
 - c) 3KDD – od 8,7 m do 18,7 m;
- 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 terenach 1KDD i 2KDD występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do skablowania lub likwidacji, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 2) na terenie 3KDD występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 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 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 8,0 m do 18,0 m w obszarze;
- 2) sposób zagospodarowania zgodny z wymogami przepisów odrębnych; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 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 skablowania lub likwidacji, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3;
- 2) na terenie 1KDW występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit. g-h;
- 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.

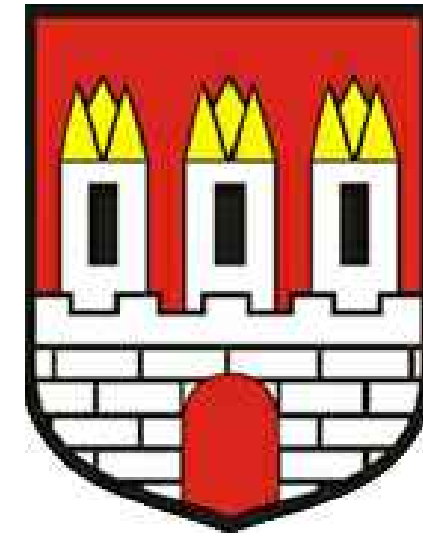
6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§26. Na obszarze tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemnowskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemnowskiego i Puławskiej uchwalonego uchwałą Nr XIV/152/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2003 r.

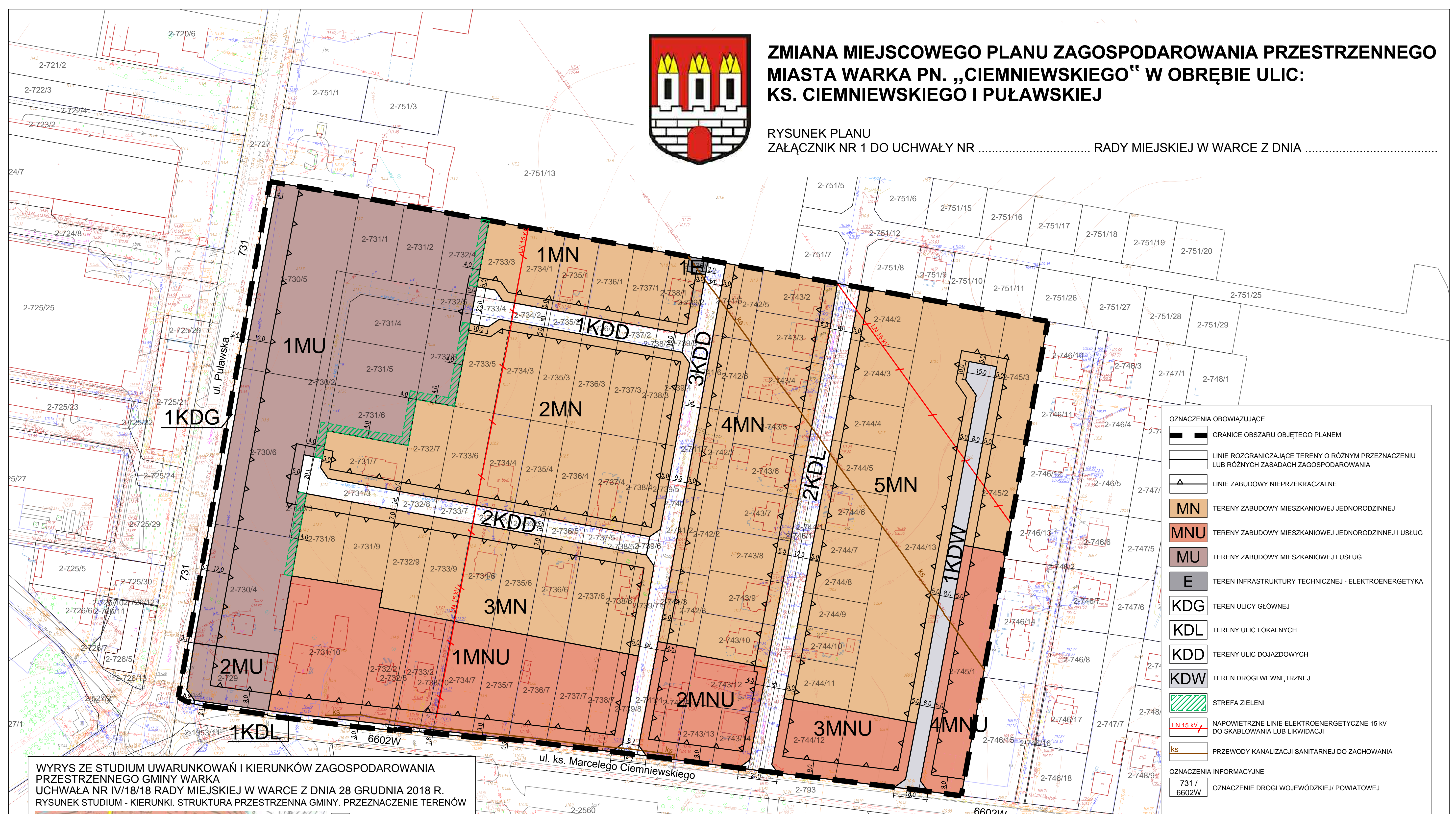
§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Warka.

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



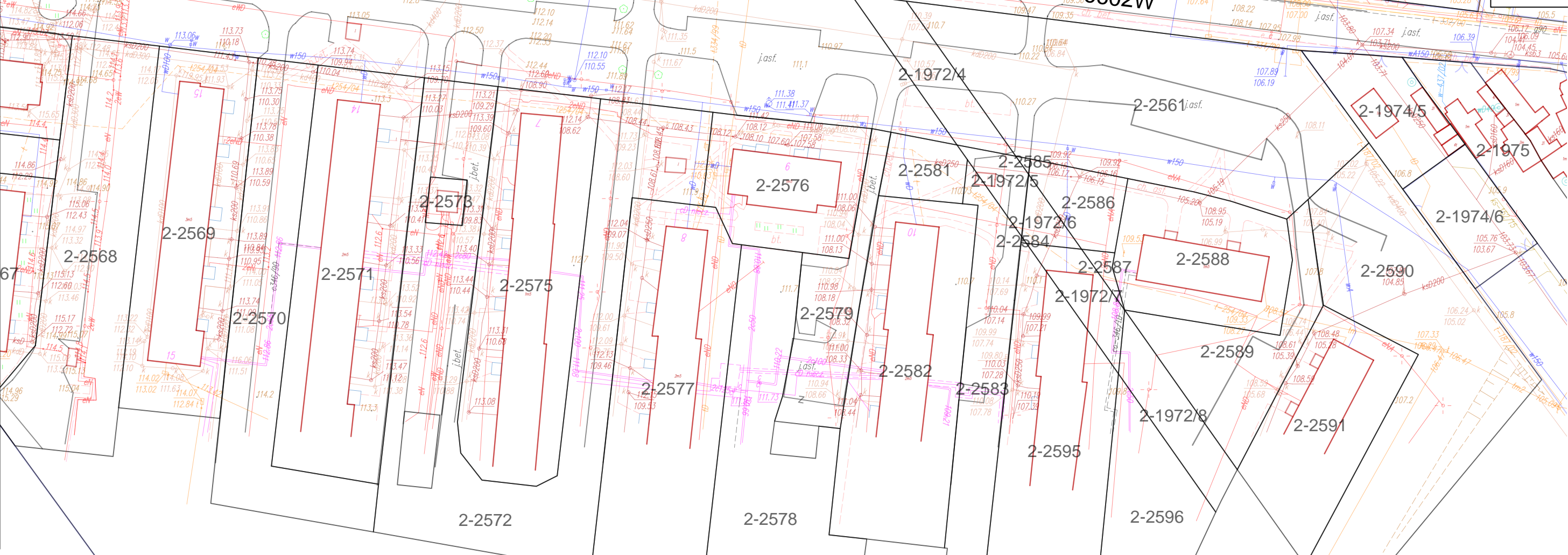
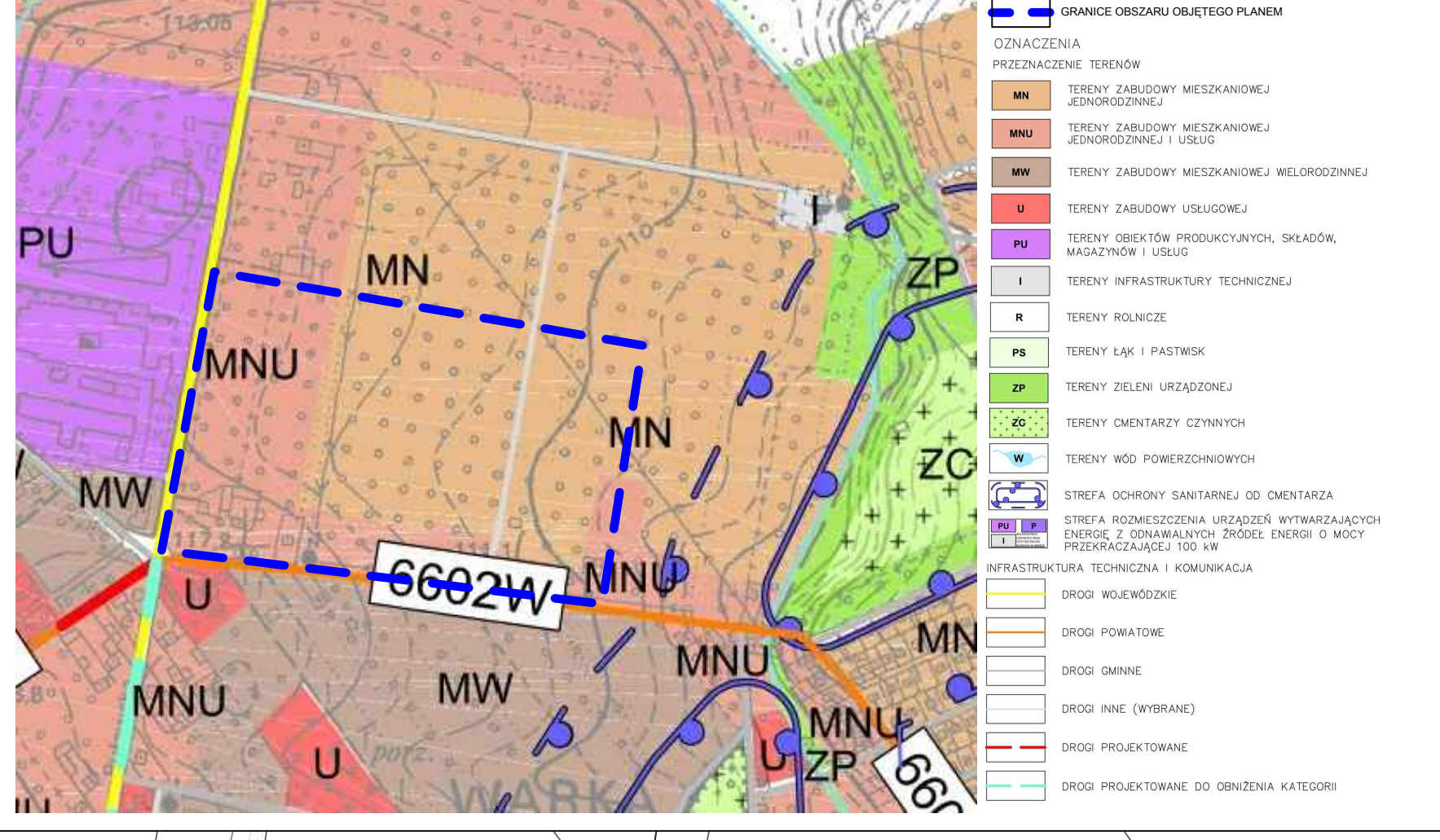
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WARKA PN. „CIEMNIEWSKIEGO” W OBRĘBIE ULIC: KS. CIEMNIEWSKIEGO I PUŁAWSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W WARCE Z DNIA

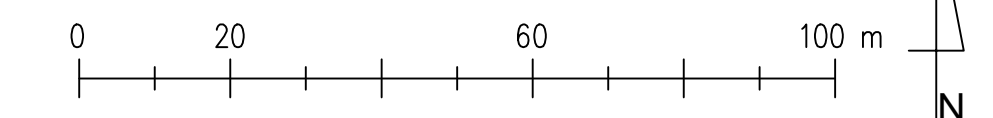


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ZABUDOWY NIEPRZEKAZALNE
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
	E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	KDG TEREN ULICY GŁÓWNEJ
	KDL TERENY ULIC LOKALNYCH
	KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFA ZIELENI
	LN 15 kV NAPIĘTRZNE LINE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV DO SKABLOWANIA LUB LIKWIDACJI
	KS PRZEWODY KANALIZACJI SANITARNEJ DO ZACHOWANIA
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	731 / OZNACZENIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ / POWIATOWEJ
	6602W

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA UCHWAŁA NR IV/18/18 RADY MIEJSKIEJ W WARCE Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 R. RYSUNEK STUDIUM - KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW



Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Grójcki



ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Warce
z dnia
w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WARKA PN. „CIEMNIEWSKIEGO” W OBRĘBIE ULIC:
KS. CIEMNIEWSKIEGO I PUŁAWSKIEJ

RYSUNEK PLANU

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzp
WSPÓŁPRACA: mgr India Piecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzp
DATA: MARZEC 2019 SKALA: 1 : 1 000

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Warki
na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę, 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
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożone w dniach od 2 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017 r.										
1.	10.02. 2017 r.	Osoba fizyczna	<p>–</p> <p>1. Brak zgody na obsługę komunikacyjną (ruch kołowy) terenu 1MU poprzez tereny dróg oznaczone: 1KDD, 2KDD oraz 3KDD. Informacja, że teren 1MU posiada dwa zjazdy z ul. Puławskiej.</p> <p>2. Informacja o zaskoczeniu przeznaczeniem nieodpłatnie przekazanych miastu nieruchomości na urządzenie drogi dojazdowej na inny cel.</p> <p>3. Prośba o korektę planu, poprzez:</p>	<p>Tereny: 1MU, 1MN-3MN, 1KDD, 2KDD, 3KDD</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU) oraz ustalenia ogólne.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU) ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych. Do terenu 1MU przylegają tereny dróg publicznych: 1KDG (droga wojewódzka), 1KDD, 2KDD (drogi „wewnętrzne” terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna).</p> <p><i>W ostatecznej wersji projektu planu zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</i></p> <p>Jedna z dwóch istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV przebiega przez tereny 1MN-3MN. Na rysunku projektu Planu wrysowano istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – oznaczone</p>	<p>Uwzględniona częściowo:</p> <p>Ad. 1. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</p>	<p>Nieuwzględniona częściowo:</p> <p>Ad. 1. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</p> <p>Ad. 2. Utrzymano przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej i usług (1MU) części działek wydzielonych wg obowiązującego planu na tereny dróg. Istniejąca struktura i własności (jeden właściciel) działek przylegających do działek nr 730/2 i 731/3 przeznaczonych na teren 1MU nie wymaga urządzenia drogi publicznej – obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, realizowany przez właściciela działek.</p> <p>Ad.3. a) Nie wprowadzono zmian. Projekt</p>	–	<p>Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.</p>	<p>–</p> <p><i>Ostateczna wersja projektu planu nie uwzględnia uwagi częściowo – nie ustalono zakazu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</i></p> <p>–</p> <p><i>Ad. lit. a. Uwaga stała</i></p>

		<p>a) likwidację lub przeniesienie linii 15 kV znajdującej się na terenach IMN-3MN,</p> <p>b) ograniczenie katalogu usług dopuszczalnych na terenie IMU do tzw. usług nieuciążliwych,</p> <p>c) wprowadzenie zakazu obsługi komunikacyjnej terenu IMU z ul. Szafirowej i ul. Baśniowej.</p>	<p>zostały jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania.</p> <p><i>W ostatecznej wersji projektu planu ww. linie oznaczone zostały jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji.</i></p> <p>Projekt Planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym.</p> <p>Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustalono nakaz przebudowy i skablowania (w ostatecznej wersji: nakaz skablowania lub likwidacji).</p> <p>Dopuszczono użytkowanie i przebudowę w istniejącym przebiegu linii napowietrznych, m.in. polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, słupów lub ich położenia, do czasu przejścia ich funkcji przez linie kablowe (lub, w ostatecznej wersji, ich likwidacji).</p> <p>Do czasu przebudowy i skablowania (w ostatecznej wersji: do czasu skablowania lub likwidacji) 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>W ustaleniach ogólnych wprowadzono następujące ograniczenia dla prowadzonych działalności:</p> <p>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”;</p> <p>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”;</p> <p>3) §7 pkt 4: „uciążliwość prowadzonej</p>	<p>wyjaśnieniem ad. 1.</p>	<p>zmiany Planu zawiera już nakaz przebudowy i skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV.</p> <p>b) Nie wprowadzono 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 zobowiązanego do przestrzegania przepisów planu miejscowego oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa leży realizacja inwestycji zgodnie z prawem.</p> <p>c) Nieuwzględniona częściowo – zgodnie z wyjaśnieniem ad. 1.</p>		<p>się beprzśrednio- towa. W ostatecznej wersji projektu planu dla linii ustalono nakaz skablowania lub likwidacji linii.</p> <p>Ad. lit. c.– zgodnie z wyjaśnieniem ad. 1.</p>
		<p>4. Informacja, że decyzja o zakupie nieruchomości w obrębie planu podjęta została z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu, tj. przewidującego przeznaczenie terenu na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Uznanie, że planowane zmiany zbyt daleko odbiegają od ustaleń obowiązującego planu i nie chronią interesu mieszkańców oraz że projekt zmiany Planu: jest niekorzystny dla osoby piszącej uwagę, wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości oraz stanowi zaprzeczenie wobec zobowiązań ze strony miasta względem mieszkańców.</p>	<p>–</p>	<p>–</p>	<p>Ad. 4. Nie wprowadzono zmian. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu w zakresie lokalizacji usług są zbieżne. Zgodnie z obowiązującym planem tereny strefy MN posiadają przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne oraz elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy oraz przeznaczenie dopuszczalne – m.in. obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową. W obowiązującym planie ustalono także, że: „uciążliwość lub szkodliwość obiektów dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej”, dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko („planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko (...)” oraz przewidziano lokalizację działalności produkcyjno-usługowej. Spośród działalności usługowej plan zakazuje lokalizacji obiektów magazynowych i hurtowni oraz stacji dystrybucji paliw płynnych i gazowych.</p>		<p>–</p>

					działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny”.		Rozwiązania projektu zmiany Planu nie odbiegają od rozwiązań obowiązującego planu. Zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Jedynymi funkcjami usługowymi wykluczonymi w obowiązującym planie, a możliwymi do realizacji w zgodzie z projektem zmiany Planu są hurtownia oraz stacje dystrybucji gazu. Ustalenia projektu zmiany Planu nie zmienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe względem ustaleń obowiązującego planu. 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.			
2.	13.02.2017 r.	Osoba fizyczna	Wniosek o: 1) zmianę dla terenu IMU minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 15%; 2) dopuszczenie dachów płaskich lub o maksymalnym kącie nachylenia 5° dla budynków usługowych, garażowych i użytkowych; 3) zmianę dla terenu IMU wartości maksymalnej wysokości elewacji frontowej budynków gospodarczych	teren 1MU, w tym obr. Warka, dz. nr ewid. 729 (w ostatecznej wersji projektu planu – teren 2MU)	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (IMU) oraz ustalenia ogólne. W ustaleniach ogólnych ustalono, że: 1) §2 ust. 1 pkt 4: linię zabudowy nieprzekraczalnej należy rozumieć jako „wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (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”; 2) §2 ust. 1 pkt 1: dach płaski należy rozumieć jako „dach o spadku nieprzekraczającym 15”; 3) §6 ust. 5: dachy budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci	uwzględniona częściowo Ad. 1. Dla działki nr 729 ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w działce budowlanej na poziomie 20%, co stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu. Ad. 2. Projekt zmiany planu zawiera dopuszczenie stosowania dachu płaskiego dla budynków garażowych i gospodarczych. Kąt nachylenia 5° mieści się w zakresie określonym dla dachu płaskiego. Wprowadzono możliwość zastosowania dachów płaskich dla budynków usługowych na terenach oznaczonych MU. Ad. 3. Dla działki nr 729 ustalono maksymalną wysokość elewacji frontowej budynków gospodarczych	niewzględniona częściowo Ad. 1. Dla działki nr 729 ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w działce budowlanej na poziomie 20%, co stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu. – –	–	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.	– – Ad. 2 Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wniosek. Ad. 3 Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu

			<p>i garażowych na 5,5 m lub ustalenia dla wszystkich budynków wartości ustalonej dla budynków mieszkalnych i usługowych (tj. 8,0 m);</p> <p>4) zmianę definicji „linii zabudowy nieprzekraczalnej” poprzez zniesienie ograniczeń dla elementów takich jak okapy, gzymsy oraz części budynków takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy lub zwiększenie odległości możliwej do przekroczenia przez te elementy do 3,5 m. Uwaga zawiera uzasadnienie wnioskowanych zmian.</p>		<p>dachowych i kącie nachylenia 30°-45° (w ostatecznej wersji: 20°-45°); dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszczono dachy płaskie.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług IMU ustalono:</p> <p>1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na poziomie 30%;</p> <p>2) maksymalną wysokość elewacji frontowej budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 4,5 m.</p> <p><i>W ostatecznej wersji dla terenu 2MU ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (...): 20%; maksymalną wysokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych 5,5 m.</i></p>	<p>i garażowych na 5,5 m.</p>				<p>w ostatecznej wersji uwzględni wniosek.</p>
						–	Ad. 4. Ustalenie służy ochronie ład przestrzennego.			–
3.	16.02. 2017 r.	Osoby fizyczne (uwaga zbiorowa)	<p>Informacja, że:</p> <p>1) mieszkańcy nabywając działki kierowali się przeznaczeniem tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności zabudowy;</p> <p>2) z uzasadnienia projektu uchwały zmiany planu miejscowego, nie wynika w sposób klarowny i rzeczowy, co stało u podstaw decyzji o zmianie planu;</p>	<p>obr. Warka, cały obszar projektu Planu, w szczególności tereny 1MU, 1KDD, 2KDD</p>	<p>Projekt zmiany Planu przewiduje przeznaczenie obszaru na tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (obejmujące większość obszaru), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, teren (w ostatecznej wersji tereny) zabudowy mieszkaniowej i usług MU, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E oraz tereny dróg publicznych (KDG, KDL KDD) oraz teren drogi wewnętrznej KDW.</p> <p>W ustaleniach ogólnych wprowadzono następujące ograniczenia dla prowadzonych działalności:</p> <p>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”;</p> <p>2) §7 pkt 3: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz</p>	<p>Uwzględniona częściowo:</p>	<p>Nieuwzględniona częściowo:</p>	–	<p>Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.</p>	–
						–	Ad. 1. Rozwiązania projektu zmiany Planu nie odbiegają od wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w obowiązującym planie. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu w zakresie lokalizacji usług są zbieżne. Zgodnie z obowiązującym planem tereny strefy MN posiadają przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne oraz elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy oraz przeznaczenie dopuszczalne – m.in. obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową.			–
						–	Ad. 2. Zasadność przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Planu została wykazana w sporządzonej przez Burmistrza analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium zgodnie z wymogami art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgłoszony wniosek, nieaktualność pod względem prawnym obowiązującego			–

				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”.		planu miejscowego).			
			3) obowiązujący plan nie zawiera niekorzystnych ustaleń czyniących szkody dla rozwoju miasta; teren objęty projektem uchwały położony jest na obrzeżach miasta i powinien służyć odpoczynkowi i rekreacji mieszkańców; – uwaga o:	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (w ostatecznej wersji: terenów 1MU i 2MU) ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone 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.	–	Ad. 3. Nie wprowadzono zmian. Teren położony jest przy jednej z głównych tras wylotowych z Miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów silnie zurbanizowanych. Predysponowany jest do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych.			–
			4) nietrafności argumentu w uzasadnieniu uchwały, o przyjęciu funkcji terenów w wyniku analizy istniejącego stanu zagospodarowania, wniosków i uwag. Uznanie, że zmiana projektu Planu ma miejsce w wyniku wniosku jednego z właścicieli i tylko jego interes został uwzględniony, co jest sprzeczne z zapisami ustawy mówiącej, że gmina przy realizacji zadań powinna kierować się przede wszystkim interesem społecznym, a nie interesem jednostki;	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (obejmującego wymienione działki lub części działek nr 730/4, 730/6, 730/5, 731/1, 731/2, 731/4, 731/5, 731/6) ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych. Do terenu 1MU przylegają tereny dróg publicznych: 1KDG (droga wojewódzka), 1KDD, 2KDD (drogi „wewnątrz” terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną). W ostatecznej wersji projektu planu zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.	–	Ad. 4. i ad. 5: Nie wprowadzono zmian. Podczas opracowywania dyspozycji przestrzennych uwzględniono istniejących stan zagospodarowania obszaru objętego projektem zmiany Planu oraz otoczenia. Burmistrz Warki, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, 1 lipca 2015 r. ogłosił o przystąpieniu do zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do zmiany planu lub prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 7 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Przy opracowaniu projektu Planu uwzględniono wniosek o zmianę planu miejscowego jednego z właścicieli, będący jednym z powodów przystąpienia do zmiany Planu. Podczas opracowywania projektu Planu kierowano się interesem społecznym. Zgodnie z przeprowadzoną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych			–
			5) braku społeczno-gospodarczego celu pozwalającego uzasadnić zmianę projektu Planu;		–				–

4.	17.02. 2017 r.	Osoby fizyczne	Informacja, o:	obr. Warka, cały obszar projektu Planu, w szczególności tereny 1MU, 1KDD, 2KDD	Projekt zmiany Planu przewiduje przeznaczenie obszaru na tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (obejmujące większość obszaru), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, teren (w <i>ostatecznej wersji tereny</i>) zabudowy mieszkaniowej i usług MU, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E oraz tereny dróg publicznych (KDG, KDL KDD) oraz teren drogi wewnętrznej KDW.	Uwzględniona częściowo:	Nieuwzględniona częściowo:	–	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.	–
			1) kierowaniu się podczas nabywania działki przeznaczeniem tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności zabudowy;			Ad. 1. Rozwiązania projektu zmiany Planu nie odbiegają od wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w obowiązującym planie. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu w zakresie lokalizacji usług są zbieżne. Zgodnie z obowiązującym planem tereny strefy MN posiadają przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne oraz elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy oraz przeznaczenie dopuszczalne – m.in. obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową.	–			
			2) braku klarownego i rzeczowego wyjaśnienia co stało u podstaw decyzji o zmianie rzeczowego planu w uzasadnieniu projektu uchwały zmiany planu miejscowego;			Ad. 2. Zasadność przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Planu została wykazana w sporządzonej przez Burmistrza analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium zgodnie z wymogami art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgłoszony wniosek, nieaktualność pod względem prawnym obowiązującego planu miejscowego).	–			
			3) obowiązujący plan nie zawiera niekorzystnych ustaleń czyniących szkody dla rozwoju miasta; teren objęty projektem uchwały położony jest na obrzeżach miasta i powinien służyć odpoczynkowi i rekreacji mieszkańców;			Ad. 3. Nie wprowadzono zmian. Teren położony jest przy jednej z głównych tras wylotowych z Miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów silnie zurbanizowanych. Predysponowany jest do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych.	–			
			– uwaga o:			–	–			
4) nietrafności argumentu w uzasadnieniu uchwały, o przyjęciu funkcji terenów w wyniku analizy istniejącego stanu zagospodarowania, wniosków i uwag. Uznanie, że zmiana projektu Planu ma miejsce w wyniku wniosku jednego z właścicieli i tylko jego interes został uwzględniony, co	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (w <i>ostatecznej wersji: terenów 1MU i 2MU</i>) ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej; zakaz lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie	–	Ad. 4. i ad. 5: Nie wprowadzono zmian. Podczas opracowywania dyspozycji przestrzennych uwzględniono istniejących stan zagospodarowania obszaru objętego projektem zmiany Planu oraz otoczenia. Burmistrz Warki, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji	–						

	jest sprzeczne z zapisami ustawy mówiącej, że gmina przy realizacji zadań powinna kierować się przede wszystkim interesem społecznym, a nie interesem jednostki;		z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.		o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, 1 lipca 2015 r. ogłosił o przystąpieniu do zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do zmiany planu lub prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 7 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Przy opracowaniu projektu Planu uwzględniono wniosek o zmianę planu miejscowego jednego z właścicieli, będący jednym z powodów przystąpienia do zmiany Planu. Podczas opracowywania projektu Planu kierowano się interesem społecznym. Zgodnie z przeprowadzoną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, lokalizacja wzdłuż ul. Puławskiej zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej pozwoli „na zachowanie w ramach pasa terenu (...) odpowiednich standardów akustycznych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska”, co nie jest możliwe dla terenu IMN wg obowiązującego Planu. Intensywniejsze zagospodarowanie „wzdłuż drogi wojewódzkiej pozwoli lepiej osłonić „głębiej” położone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed uciążliwościami akustycznymi generowanymi przez tę drogę”. Przeznaczenie pod usługi terenów w pasie wzdłuż ul. Puławskiej pozwoli na wykorzystanie „walorów ekonomicznych przestrzeni związanych z lokalizacją w pobliżu centrum Miasta, w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, wzdłuż jednej z głównych dróg wylotowych z centrum miasta, zaliczonej do dróg wojewódzkich”.	
	5) braku społeczno-gospodarczego celu pozwalającego uzasadnić zmianę projektu Planu;		Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (obejmującego wymienione działki lub części działek nr 730/4, 730/6, 730/5, 731/1, 731/2, 731/4, 731/5, 731/6) ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych. Do terenu 1MU przylegają tereny dróg publicznych: 1KDG (droga wojewódzka), 1KDD, 2KDD (drogi „wewnątrz” terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną). <i>W ostatecznej wersji projektu planu zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</i>	-		
	- informacja o brak zgody:		Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (obejmującego wymienione działki nr 730/4, 730/6, 730/5, 731/1, 731/2, 731/4, 731/5, 731/6) ustalono: 1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących lub zespołów budynków (w ostatecznej wersji projektu planu dla budynków wielorodzinnych i usługowych wprowadzono minimalne odległości od terenów MN wyrażone jako wysokość tych budynków pomniejszona o 4,0 m) oraz budynków gospodarczych i garażowych jako budynków wolnostojących, zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, 2) wysokość budynków: a) mieszkalnych i usługowych: 14,0 m, (w ostatecznej wersji: mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 14,0 m, mieszkalnych jednorodzinnych:	-		

		6) na zmianę zagospodarowania terenu objętego projektem Planu przy ul. Puławskiej na teren 1MU. Brak zgody na zmianę przeznaczenia działek położonych na terenie 1MU, a w szczególności o numerach 730/2, 730/6, 731/3, 731/6. Działki te graniczą z działką nr 731/7. Zmiana przeznaczenia nie uwzględnia istniejącej zabudowy ani położenia działki nr 731/7;		12,0 m); b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m, 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: a) mieszkalnych i usługowych: 3, b) gospodarczych i garażowych: 1.	–	Ad. 6. Utrzymano przeznaczenie zgodnie z wyjaśnieniem w ad. 4 i ad. 5.		–
		7) by drogi dojazdowe 1KDD i 2KDD stanowiły dojazd do terenu 1MU, a w szczególności działek 730/4, 730/6, 730/5, 731/1, 731/2, 731/4, 731/5, 731/6 – prośba o zamknięcie ww. terenów dróg.			Ad. 7. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.	Ad. 7. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.		<i>Ostateczna wersja projektu planu nie uwzględnia uwagi częściowo – nie ustalono zakazu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</i>
		8)Wniosek o przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży części drogi ul. Szafirowej objętej obszarem 1MU na inwestycje w obszarach IMN-3MN, np. utwardzenie dróg, budowę oświetlenia.			–	Ad. 8. Plan miejscowy nie reguluje sposobu wykorzystania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przez Miasto.		–
		9) Brak zgody na zamknięcie ul. Szafirowej 2KDD w sposób przestawiony w projekcie – ogranicza to dostęp do drogi od strony zachodniej.			–	Ad. 9. Działka 731/7 posiada bezpośredni dostęp do terenu drogi publicznej (2KDD) od strony południowej granicy działki. Dostęp jest wystarczający dla zapewnienia działce obsługi komunikacyjnej.		–
		– wniosek o:			–	–		–
		10) wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką nr 731/7 na terenie 1MU, a w szczególności na działkach nr 731/6, 730/6, 731/3, 730/2, jeśli działki te będą miały inne przeznaczenie niż działka nr 731/7;			Ad. 10. Wyznaczono strefę zieleni zgodnie z ad. 11, na której ustala się zakaz lokalizacji budynków.	Ad. 10. Wyznaczono strefę zieleni zgodnie z ad. 11, na której ustala się zakaz lokalizacji budynków.		<i>W ostatecznej wersji projektu planu dla budynków wielorodzinnych i usługowych wprowadzono minimalne odległości od terenów MN wyrażone jako wysokość tych</i>

						w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu.				
			14) określenie dla terenu 1MU, czy w zabudowie wielorodzinnej będą mogły być realizowane garaże podziemne i czy są one kondygnacją,			-	Ad. 14. Nie uwzględnia się. Możliwa jest realizacja garaży jako pomieszczeń w budynkach, w tym w kondygnacjach podziemnych. Pojęcie kondygnacji zdefiniowane jest w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.			-
			15) uwzględnienie w projekcie zmiany Planów zjazdów z ul. Puławskiej na działki nr 730/6, 730/5, które dotychczas nie zostały uwzględnione.			Ad. 15. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.	Ad. 15. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.			-
			16) Uwaga, że argumenty przedstawione w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego są bezzasadne i służą zakamuflowaniu prawdziwego celu zmiany planu, tj. realizacji planów biznesowych właściciela działek położonych w większości na terenie 1MU. Informacja o wielokrotnym składaniu do Urzędu Miasta pism zawierających stanowisko oraz że pisma te nie zostały uwzględnione przy opracowaniu projektu Planu. Żądanie skorygowania projektu Planu. Informacja, że w przeciwnym razie rozważone zostanie dochodzenie o odszkodowanie od miasta w wyniku zmniejszenia wartości przedmiotowej nieruchomości.			-	Ad. 16. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium zawiera wprost informację o złożonym do Burmistrza wniosku o dokonanie zmiany planu w zakresie działek 730/1, 730/3, 731/6, 731/5, 731/4, 731/2, 731/1, 732/4, 732/6, 733/3 i 733/5. Ponadto wskazano na prawne przesłanki dokonania zmiany planu, tj. nieaktualność pod względem prawnym obowiązującego planu miejscowego. Projekt zmiany Planu nie wprowadza ustaleń mogących powodować zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarze.			-
5.	20.02. 2017 r.	Osoba fizyczna	Informacja, o: 1) kierowaniu się podczas nabywania działki przeznaczaniem tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy,	obr. Warka, cały obszar projektu Planu, w szczególności tereny 1MU, 2MN, 1KDD,	Projekt zmiany Planu przewiduje przeznaczenie obszaru na tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (obejmujące większość obszaru), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, teren (w ostatecznej wersji tereny) zabudowy mieszkaniowej i usług MU, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E oraz tereny	Uwzględniona częściowo: -	Nieuwzględniona częściowo: Ad. 1. Rozwiązania projektu zmiany Planu nie odbiegają od wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w obowiązującym planie. Ustalenia obowiązującego planu oraz projektu Planu w zakresie lokalizacji usług są zbieżne. Zgodnie z obowiązującym planem tereny strefy MN posiadają przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne oraz	-	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.	- -

			2KDD	<p>dróg publicznych (KDG, KDL KDD) oraz teren drogi wewnętrznej KDW.</p> <p>Jedna z dwóch istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV przebiega przez tereny 1MN-3MN. Na rysunku projektu Planu rysowano istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – oznaczone zostały jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy i skablowania. <i>W ostatecznej wersji projektu planu ww. linie oznaczone zostały jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub likwidacji.</i></p> <p>Projekt Planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym.</p> <p>Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustalono nakaz przebudowy i skablowania. <i>(w ostatecznej wersji: nakaz skablowania lub likwidacji).</i></p> <p>Dopuszczono użytkowanie i przebudowę w istniejącym przebiegu linii napowietrznych, m.in. polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, słupów lub ich położenia, do czasu przejścia ich funkcji przez linie kablowe <i>(lub, w ostatecznej wersji, ich likwidacji).</i></p> <p>Do czasu przebudowy i skablowania ww. linii <i>(w ostatecznej wersji: do czasu skablowania lub likwidacji)</i>, 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>W ustaleniach ogólnych wprowadzono następujące ograniczenia dla prowadzonych działalności:</p> <p>1) §7 pkt 2: „zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku</p>		<p>elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy oraz przeznaczenie dopuszczalne – m.in. obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową.</p> <p>Ad. 2. Zasadność przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Planu została wykazana w sporządzonej przez Burmistrza analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium zgodnie z wymogami art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgłoszony wniosek, nieaktualność pod względem prawnym obowiązującego planu miejscowego).</p> <p>Ad. 3. Nie wprowadzono zmian. Teren położony jest przy jednej z głównych tras wylotowych z Miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów silnie zurbanizowanych. Predysponowany jest do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych.</p> <p>–</p> <p>Ad. 4. i ad. 5: Nie wprowadzono zmian. Podczas opracowywania dyspozycji przestrzennych uwzględniono istniejących stan zagospodarowania obszaru objętego projektem zmiany Planu oraz otoczenia. Burmistrz Warki, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, 1 lipca 2015 r. ogłosił o przystąpieniu do zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do zmiany planu lub prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 7 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie</p>			
		2) braku klarownego i rzeczowego wyjaśnienia co stało u podstaw decyzji o zmianie rzeczonoego planu w uzasadnieniu projektu uchwały zmiany planu miejscowego,		–					
		3) obowiązujący plan nie zawiera niekorzystnych ustaleń czyniących szkody dla rozwoju miasta; teren objęty projektem uchwały położony jest na obrzeżach miasta i powinien służyć odpoczynkowi i rekreacji mieszkańców;		–					
		– uwaga o:		–					
		4) nietrafności argumentu w uzasadnieniu uchwały, o przyjęciu funkcji terenów w wyniku analizy istniejącego stanu zagospodarowania, wniosków i uwag. Uznanie, że zmiana projektu Planu ma miejsce w wyniku wniosku jednego z właścicieli i tylko jego interes został uwzględniony, co jest sprzeczne z zapisami ustawy mówiącej, że gmina przy realizacji zadań powinna kierować się przede wszystkim interesem społecznym, a nie interesem jednostki;		–					
		5) braku społeczno-gospodarczego celu pozwalającego uzasadnić		–					

		zmianę projektu Planu;	<p>wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska”;</p> <p>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”;</p> <p>3) §7 pkt 4: „uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny”.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (w ostatecznej wersji: terenów 1MU i 2MU) ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone 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.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych. Do terenu 1MU przylegają tereny dróg publicznych: 1KDG (droga wojewódzka), 1KDD, 2KDD (drogi „wewnątrz” terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna).</p> <p><i>W ostatecznej wersji projektu planu zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</i></p>		nie wpłynęły żadne wnioski. Przy opracowaniu projektu Planu uwzględniono wniosek o zmianę planu miejscowego jednego z właścicieli, będący jednym z powodów przystąpienia do zmiany Planu. Podczas opracowywania projektu Planu kierowano się interesem społecznym. Zgodnie z przeprowadzoną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, lokalizacja wzdłuż ul. Puławskiej zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej pozwoli „na zachowanie w ramach pasa terenu (...) odpowiednich standardów akustycznych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska”, co nie jest możliwe dla terenu 1MN wg obowiązującego Planu. Intensywniejsze zagospodarowanie „wzdłuż drogi wojewódzkiej pozwoli lepiej osłonić „głębiej” położone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed uciążliwościami akustycznymi generowanymi przez tę drogę”. Przeznaczenie pod usługi terenów w pasie wzdłuż ul. Puławskiej pozwoli na wykorzystanie „walorów ekonomicznych przestrzeni związanych z lokalizacją w pobliżu centrum Miasta, w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, wzdłuż jednej z głównych dróg wylotowych z centrum miasta, zaliczonej do dróg wojewódzkich”.		
		– informacja o brak zgody:		–	–		
		6) na zmianę zagospodarowania terenu objętego projektem Planu przy ul. Puławskiej na teren 1MU. Brak zgody na lokalizację na terenie 1MU budynków wszelkiego rodzaju. Uznanie za niezasadne		–	Ad. 6. Utrzymano przeznaczenie zgodnie z wyjaśnieniem w ad. 4 i ad. 5. Obecny plan przewidywał realizację zabudowy o wysokości do 2,5 kondygnacji, do 12 m. Wskaźniki dla terenu MU zwiększone zostały w bardzo niewielkim zakresie –		

		<p>dokonywania zmiany przeznaczenia terenu na działkach nr 731/1, 731/2, 731/4, 731/5, 731/6. W całym obszarze planu zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna licząca od 1,5 do 2 kondygnacji;</p>				dopuszczono realizację budynków o wysokości do 3 kondygnacji, nieprzekraczających 14 m.			
		<p>7) by drogi dojazdowe 1KDD i 2KDD stanowiły dojazd do terenu 1MU – prośba o zamknięcie ww. terenów dróg. Wniosek o zakaz wjazdu i zjazdu z terenu 1MU na tereny dróg 1KDD, 2KDD i 3KDD. Informacja, że teren 1MU posiada 2 zjazdy z drogi wojewódzkiej oznaczonej 1KDG.</p>		<p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 1MU (oraz, w ostatecznej wersji, terenu 2MU) ustalono:</p> <p>1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących lub zespołów budynków (w ostatecznej wersji projektu planu dla budynków wielorodzinnych i usługowych wprowadzono minimalne odległości od terenów MN wyrażone jako wysokość tych budynków pomniejszona o 4,0 m) oraz budynków gospodarczych i garażowych jako budynków wolnostojących, zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,</p> <p>2) wysokość budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 14,0 m, (w ostatecznej wersji: mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 14,0 m, mieszkalnych jednorodzinnych: 12,0 m);</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m,</p> <p>3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:</p> <p>a) mieszkalnych i usługowych: 3,</p> <p>b) gospodarczych i garażowych: 1.</p> <p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) ustalono realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących.</p>	<p>Ad. 7. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</p>	<p>Ad. 7. Dla terenu 1MU zakazano obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.</p>			<p>Ostateczna wersja projektu planu nie uwzględnia uwagi częściowo – nie ustalono zakazu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
		<p>8) Wniosek o przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży części drogi ul. Szafirowej objętej obszarem 1MU na inwestycje w obszarach 1MN-3MN, np. utwardzenie dróg, budowę oświetlenia.</p> <p>– uwaga, że:</p>		–	–	<p>Ad. 8. Plan miejscowy nie reguluje sposobu wykorzystania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przez Miasto.</p>			–
		<p>9) korzystną zmianą byłoby ustanowienie pasa zieleni na terenie 1MU na obszarze przylegającym do terenów 1MN-3MN, dla usług wolnostojących oraz budynków wielorodzinnych,</p>		–	–	–			<p>Ad.9 Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wniosek.</p>
		<p>10) teren stałby się atrakcyjniejszy dzięki dopuszczeniu do realizacji na terenie 2MN zabudowy bliźniaczej,</p>		–	–	–			<p>Ad. 10 Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wniosek.</p>
		<p>11) warto przebudować linie energetyczną 15 kV na obszarze 1MN-3MN; wniosek o zmniejszenie pasa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie linii</p>		–	–	<p>Ad. 10. Dopuszczono realizację zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN-3MN i 5MN.</p>			<p>W ostatecznej wersji projektu planu dla linii ustalono nakaz skablowania lub likwidacji linii.</p>
				–	–	<p>Ad. 11. Nie wprowadzono zmian. Konieczność uwzględnienia ograniczeń w określonej odległości wynika z wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt zmiany Planu przewiduje już przebudowę i skablowanie istniejących linii</p>			

		<p>elektroenergetycznej 15kV na 4,0 m od osi linii zamiast 7,5 m;</p>			<p>elektroenergetycznych 15 kV. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu mają charakter tymczasowy, obowiązują do czasu przebudowy i skablowania linii.</p>			
		<p>12) w projekcie planu ustalony powinien zostać katalog usług zabronionych na wzór obowiązującego planu;</p>			<p>–</p>	<p>Ad. 12. Projekt zmiany Planu w sposób wystarczający reguluje kwestię lokalizacji usług. Rozwiązania projektu zmiany Planu nie odbiegają od rozwiązań obowiązującego planu. Zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Ustalenia projektu Planu nie zmienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe względem ustaleń obowiązującego Planu. 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. Jedyne funkcjami usługowymi wykluczonymi w obowiązującym planie, a możliwymi do realizacji w zgodzie z projektem zmiany Planu są hurtownia oraz stacje dystrybucji gazu.</p>		<p>–</p>
		<p>13) projekt Planu powinien zawierać precyzyjne określenie wysokości budynków na terenie 1MU, a w szczególności doprecyzowanie czy kondygnacje liczone są od linii jezdni czy od ziemi;</p>		<p>Ad. 13. Dla terenu MU wskazano maksymalną wysokość budynków zarówno pod względem ilości kondygnacji nadziemnych, jak i wysokości w metrach. Wprowadzono zakaz dokonywania niwelacji terenu, powodującej wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 0,7 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu.</p>	<p>Ad. 13. Pojęcie kondygnacji nadziemnej oraz wysokości budynku zdefiniowane jest w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa – plan miejscowy nie może wprowadzać innej ich definicji.</p>		<p><i>W ostatecznej wersji projektu planu zakaz dokonywania niwelacji terenu odniesiony został do 0,5 m.</i></p>	

			14) w projekcie Planu powinno zostać określone dla terenu IMU, czy w zabudowie wielorodzinnej będą mogły być realizowane garaże i czy są będą one uwzględniane, jako kondygnacja.			–	Ad. 14. Możliwa jest realizacja garaży jako pomieszczeń w budynkach, w tym w kondygnacjach podziemnych. Pojęcie kondygnacji zdefiniowane jest w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.			–
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożone w dniach od 10 września 2018 r. do 26 października 2018 r.										
6.	17.09.2018 r.	Osoba fizyczna	Wniosek o: 1) dopuszczenie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub wprowadzenie ww. zapisu w przeznaczeniu dopuszczalnym, pod warunkiem, że decyzja środowiskowa wykaże brak negatywnego oddziaływania na środowisko; 2) w §6 pkt 5 – dopuszczenie dachów płaskich nie tylko dla budynków gospodarczych i garażowych, a także dla budynków „użytkowych, usługowych, gospodarczych, wiat i zadaszeń; 3) w §20 ust. 2 pkt 9 – dopisanie do dopuszczenia dachów płaskich „budynków użytkowych, wiat i zadaszeń”; 4) zmianę definicji „linii zabudowy nieprzekraczalnej” poprzez zniesienie ograniczeń	Dz. nr 729, obr. Warka – teren 2MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (2MU) oraz ustalenia ogólne. Ustalono: 1) §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” 2) – §6 ust. 5: dachy budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 30°-45° (w ostatecznej wersji: 20°-45°); dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie”, – §6 pkt 3: w zakresie m.in. geometrii dachów dla wiat, zadaszeń i budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej. 3) ustalenia szczegółowe: §20 ust. 2 pkt 9: „dachy budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 5; dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie”; 4) §2 ust. 1 pkt 3 – linię zabudowy nieprzekraczalnej należy rozumieć jako „wyznaczone na rysunku planu linie	Uwzględniona częściowo: –	Nieuwzględniona częściowo: Ad. 1. Obszar planu przewidziany został pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, w większości jednorodzinnej. Celem ochrony tej funkcji nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązujący plan także zabraniał lokalizacji wybranych przedsięwzięć, np. stacji dystrybucji paliw płynnych. Nie jest możliwe wprowadzenie zapisu warunkowego proponowanego w uwadze. Plan miejscowy musi ustalać konkretne ramy dla możliwości realizacji inwestycji. –	–	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.	– <i>Ad. 2 i 3 Uwaga bezpředmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wniosek.</i>
						–	Ad. 4. Ustalenie służy ochronie ładu przestrzennego.			–

			dla elementów takich jak okapy, gzymsy oraz części budynków takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy lub zwiększenie odległości możliwej do przekroczenia przez te elementy do 3,5 m;		określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (...) (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”;					
			5) wniosek o ujednoczenie z innymi obszarami (MN i MNU 0%) stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.		5) dla terenu 2MU ustalono tzw. opłatę planistyczną na poziomie 30%.	-		Ad. 5. Dyspozycje dla terenów MNU i MN nie różnią się znacząco od ustaleń obowiązującego planu, nie będą powodowały więc wzrostu wartości gruntów w ramach tych terenów. Ustalenia dla terenów MU poszerzają możliwości inwestycyjne względem ustaleń obowiązującego planu, w związku z czym przewiduje się wzrost wartości tych gruntów i za słuszne uznaje się pobranie tzw. opłaty planistycznej.		-
7.	19.10.2018 r.	Osoba fizyczna	Uwagi do projektu Planu: 1) §6 pkt 4 lit. a – uwaga co do obowiązku stosowania ujednoliconej kolorystyki na wszystkich budynkach na działce; 2) §6 pkt 5 – wniosek o zmianę kątów nachylenia połąci dachowych dla wszystkich budynków na 10°-45°; 3) wprowadzenie zapisu, że jeśli ustalenia szczegółowe planu nie dopuszczają budowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, to można wystąpić o odstępstwo od warunków technicznych do Miasta;	Działki w obszarze planu	Ustalenia ogólne: 1) §6 pkt 4 lit. a: „obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej”; 2) §6 pkt 5: „dachy budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie”; 3) §10 ust. 1 pkt 5: „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	Uwzględniona częściowo: -	Nieuwzględniona częściowo: Ad. 1. Ustalenie służy ochronie ładu przestrzennego. Ad. 2. Jako dolną granicę kąta nachylenia połąci dachowych ustalono kąt 20°. Ustalenie służy ochronie ładu przestrzennego; postulowany w uwadze zakres kątów jest zbyt szeroki dla jego zapewnienia. -	-	Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8. Ad. 3 Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wniosek.	-

			wynikających z ustaleń planu miejscowego”;	a nie przez Burmistrza Miasta, co pozostaje poza gestią ustaleń planów miejscowych).				
		4) §13 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz ustalenia szczegółowe – wnioski o opisanie ulic lokalnych 1KDL i 2KDL i ulic dojazdowych 1KDD-3KDD jako drogi wewnętrzne;	4 i 12) §13 ust. 1 pkt 2 lit. a: ustalenie terenów dróg publicznych jako terenów: ulicy głównej 1KDG, ulic lokalnych 1KDL i 2KDL oraz ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD;	–	Ad.4. Ustalenia w obecnym kształcie gwarantują zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru z uwzględnieniem hierarchiczności ulic. Obsługa komunikacyjna powinna się odbywać przede wszystkim za pośrednictwem dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Drogi wewnętrzne nie zaliczają się do dróg publicznych.			–
		5) §14 pkt 7 lit. b: wniosek o zmianę terminu skablowania linii elektroenergetycznej na 2020 r.;	5) §14 pkt 7 lit. b: „nakaz skablowania (<i>lub, w ostatecznej wersji, likwidacji</i>) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (...), do dnia 31 grudnia 2028 r.”;	–	Ad. 5. O ostatecznym terminie skablowania lub likwidacji linii zdecyduje zarządca sieci. Wyznaczony termin określa granice po której nie będzie możliwe podejmowanie żadnych działań związanych z utrwaleniem linii jako napowietrznej. Jednocześnie informuje się, że zarządca sieci planuje w 2019 r. zlikwidować napowietrzną linię przebiegającą przez tereny 1MN–3MN, 1MNU, 1KDD i 2KDD, w związku z czym do projektu Planu wprowadza się niezbędne zmiany. Mimo powyższej informacji, zastrzega się, że wywiązanie się z ww. planów pozostaje w gestii zarządcy sieci i jest niezależne od ustaleń planu miejscowego.			–
		6) §19 ust. 1 pkt 2: uznanie, że zapis o lokalizacji usług jest rygorystyczny, gdyż dyskwalifikuje wszystkie usługi oraz pytanie, dlaczego ww. zakaz dotyczy wyłącznie terenów 1MNU-3MNU, a terenu 4MNU już nie;	Ustalenia szczegółowe: 6) §19 ust. 1 pkt 2: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: „na terenach 1MNU-3MNU obowiązuje zakaz lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska”;	–	Ad. 6. Zapis należy czytać całościowo, z uwzględnieniem zasad interpunkcji. Zakaz, którym objęto tereny 1MNU-3MNU dotyczy wyłącznie lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Wobec powyższego zakaz nie dotyczy wszystkich usług, a wyłącznie tych „chronionych akustycznie” – szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych. Ponadto zauważa się, że uwaga jest niezasadna w związku			–

						z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową lub usług. Dla ułatwienia zrozumienia tekstu planu w §2 ust. 1 dodaje się wyjaśnienie, jak należy rozumieć pojęcie usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Tereny 1MNU-3MNU objęte zostały przedmiotowym zakazem, ze względu na położenie przy drodze powiatowej, generującej hałas o poziomie mogącym uniemożliwić dochowania wymaganych przepisami poziomów hałasu dla usług chronionych akustycznie. Na terenach tych obecnie nie ma usług podlegających ochronie akustycznej. Zakazem, mimo położenia przy tej samej drodze, nie objęto terenu 4MNU, gdyż na terenie tym zlokalizowana jest już usługa podlegająca ochronie akustycznej, tj. przedszkole. Parametry działki budowlanej oraz obecne zagospodarowanie wskazują na możliwość dochowania standardów akustycznych. Plan miejscowy powinien uwzględnić istniejące elementy zagospodarowania i jeśli to możliwe dopuszczać ich zachowanie.			
		7) §19 ust. 3 pkt 3: informacja, że „chyba” nie ma wskazanego przewodu kanalizacji sanitarnej;		7) §19 ust. 3 pkt 3: „na terenach 1MNU, 2MNU i 4MNU występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem przewodów kanalizacji sanitarnej do zachowania, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3 lit.h-i”;	-	Ad. 7. Oznaczenie zostało wprowadzone zgodnie z treścią mapy zasadniczej, z wykorzystaniem której, zgodnie z przepisami, sporządza się plan miejscowy.			-
		8) wniosek o nieprzeznaczenie terenu 2MU pod usługi o intensywnym natężeniu takie jak stacja paliw;		8) W obszarze obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji stacji paliw (z wyjątkiem stacji paliw gazu płynnego) – w §7 pkt 3 ustalono: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;	Ad. 8. Uwzględniono, nie wprowadzono zmian. W obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, czyli m.in. stacji paliw (z wyjątkiem stacji paliw gazu płynnego).	-			Ad. 8. Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględni wniosek.
		9) §20 ust. 2 pkt 1 lit. a: wątpliwość, dlaczego ustalenie odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych		9) §20 ust. 2 pkt 1 lit. a: ustalono, dla terenów 1MU i 2MU, że budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe nakazuje się lokalizować w odległości	-	Ad. 9. Tereny 2MNU, 3MNU i 4MNU nie sąsiadują z żadnym z terenów MU, więc brak jest potrzeby ustalenia odległości			-

			<p>i usługowych na terenach MU wskazano wyłącznie względem terenu 1MNU, a pominięto tereny 2MNU, 3MNU, 4MNU, mimo, że mają takie samo przeznaczenie;</p> <p>10) §20 ust. 2 pkt 12: wniosek o niedopuszczalnie uzbrojenia terenu ani dojść i dojazdów w strefie zieleni;</p> <p>Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko:</p> <p>11) informacja o błędnym oznaczeniu „1MNU – tereny podlegające ochronie akustycznej, na których mogą występować przekroczenia wartości dopuszczalnych w zakresie hałasu obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania ze względu na potrzebę ochrony zabytku”</p> <p>12) zmiana ulic dojazdowych i lokalnych na wewnętrzne.</p>	<p>nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN i 3MN oraz z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU”;</p> <p>10) §20 ust. 2 pkt 12: w strefie zieleni na terenie 1MU w „nakazuje się zagospodarowanie zielenią; dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, dojść i dojazdów do budynków” (w ostatecznej wersji: „(...) uzbrojenia terenu z wyjątkiem dróg”);</p> <p>–</p> <p>11) do oznaczenia 1MNU w niebieskiej elipsie przypisano wyjaśnienie „tereny podlegające ochronie akustycznej, na których mogą występować przekroczenia wartości dopuszczalnych w zakresie hałasu”, wyjaśnienie „obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania ze względu na potrzebę ochrony zabytku” odnosi się do oznaczenia niżej w legendzie, tj. stanowiska archeologicznego, stanowi dla niego nagłówek.</p> <p>4 i 12) §13 ust. 1 pkt 2 lit. a: ustalenie terenów dróg publicznych jako terenów: ulicy głównej 1KDG, ulic lokalnych 1KDL i 2KDL oraz ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD.</p>	<p>zabudowy na terenach MU od ww. terenów MNU. Wyłącznie teren 1MNU posiada wspólną linię rozgraniczającą z terenem MU.</p> <p>Ad. 10. Utrzymuje się dopuszczenie lokalizacji uzbrojenia terenu z wyjątkiem dróg</p> <p>–</p> <p>Ad. 11. Uwzględnia się poprzez uczytelnienie oznaczeń, tj. odsunięcie od siebie napisów w legendzie oraz zmianę w legendzie przykładu oznaczenia z „1MNU” na „MU/MNU”. Informuje się, że to nie symbol terenu stanowi przedmiotowe oznaczenie, a niebieska elipsa okalająca wybrane symbole terenu.</p> <p>–</p>	<p>Ad. 10. Utrzymuje się dopuszczenie lokalizacji uzbrojenia terenu z wyjątkiem dróg.</p> <p>–</p> <p>Ad. 12. Nie uwzględnia się. Zgodnie z wyjaśnieniem ad. 4.</p>			<p>–</p> <p>–</p> <p>Ad. 11. Uwaga bezprzedmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia korektę.</p> <p>–</p>
8.	23.10.2018 r.	Osoby fizyczne	<p>Uwaga zawierająca:</p> <p>1) sprzeciw wobec możliwości podniesienia terenu w ramach planu występują znaczne różnice wysokości, woda w trakcie deszczu splywa na skrzyżowanie ul. Baśniowej z Szafirową, dopuszczenie podniesienia terenu spowoduje zalanie ulic i działek niżej położonych;</p> <p>2) wniosek aby w pasie zieleni</p>	<p>Tereny MU oraz dz. nr 731/7, obr. Warka</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (2MU) oraz ustalenia ogólne.</p> <p>1) §7 pkt 6: „zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 0,7 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych”;</p> <p>2) §20 ust. 2 pkt 12: dla strefy zieleni</p>	<p>Uwzględniona częściowo:</p> <p>Ad. 1 Ustalono zakaz wynoszenia gruntu o więcej niż 0,5 m. Utrzymuje się możliwość dokonywania zmiany ukształtowania terenu w związku z istniejącym ukształtowaniem mogącym uniemożliwić realizację inwestycji.</p> <p>Ad. 2. Nie dopuszczono</p>	<p>Nieuwzględniona częściowo:</p> <p>Ad. 1 Ustalono zakaz wynoszenia gruntu o więcej niż 0,5 m. Utrzymuje się możliwość dokonywania zmiany ukształtowania terenu w związku z istniejącym ukształtowaniem mogącym uniemożliwić realizację inwestycji. Niezależnie informuje się, że zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki budowlane oraz dokonywania zmian stosunków wodnych, niezależnie od ustaleń planu, wynika z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami.</p> <p>–</p>	<p>–</p> <p>Nieuwzględniona w zakresie przedstawionym w kolumnie nr 8.</p>	<p>–</p> <p>Ad. 2 Uwaga</p>

		nie było możliwości lokalizacji dojeżdż i dojazdów do budynków;		ustalono zakaz lokalizacji budynków oraz nakaz zagospodarowania zielenią z uwzględnieniem dopuszczenia lokalizacji uzbrojenia terenu, dojeżdż i dojazdów do budynków; <i>(w ostatecznej wersji: „(...) uzbrojenia terenu z wyjątkiem dróg”);</i>	w strefie zieleni lokalizacji dróg.				<i>bezpředmiotowa, Projekt planu w ostatecznej wersji uwzględnia wnioski.</i>
		3) wniosek o utworzenie pasa zieleni na końcu terenu 2KDD, tak jak ma to miejsce przy terenie 1KDD.		3) w ramach terenu 1MU przy linii rozgraniczającej z terenem 2KDD nie ustanowiono strefy zieleni.	–	Ad. 3. Dla ujednolicenia zasad zagospodarowania, uwzględniając uwzględnienie uwagi ad. 2, usunięto oznaczenie strefy zieleni na granicy z terenem 1KDD.			–

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce
o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej,
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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 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 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.

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

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej*, które należą do zadań Miasta, są rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów oraz rozbudowa istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej.

Obszar objęty Planem posiada częściowo zrealizowany podstawowy układ komunikacyjny oraz częściowe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji z układu komunikacyjnego, obejmować będzie wykup gruntów (niewielkich fragmentów działek) oraz urządzenie projektowanych dróg, w ramach układu komunikacyjnego, w zakresie należącym do zadań własnych gminy, tj. dróg publicznych: terenu ulicy lokalnej 2KDL oraz terenów ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD. Obowiązek realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w niewielkim stopniu wynika bezpośrednio z uchwalenia niniejszego Planu, a w znacznej mierze stanowi kontynuację ustaleń zawartych w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej – uchwała Nr XIV/152/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2003 r.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, 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 określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej 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, współfinansowania w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

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

Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Warce z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 X/81/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego”: w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej (zwanej dalej „projektem Planu”).

Obszar objęty zmianą planu został już w znacznym stopniu zagospodarowany na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oraz w niewielkim zakresie na potrzeby towarzyszącym im usług) oraz terenów komunikacji. Zabudowa koncentruje się wzdłuż ul. Ks. Ciemniewskiego, ul. Szafirowej oraz ul. Malowniczej. Uzupełnienie terenów zabudowanych stanowią niezagospodarowane tereny porośnięte niską roślinnością ruderalną oraz częściowo tereny zakrzewione i zadrzewione. Obszary takie znajdują się głównie w północno-zachodniej części Planu oraz wzdłuż wschodniej jego granicy.

W obszarze obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej*, przyjęty uchwałą Nr XIV/152/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2003 r. W ww. planie miejscowym dla obszar objętego zmianą planu ustalono przeznaczenie na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, tereny komunikacji kołowej lokalnej, tereny komunikacji kołowej dojazdowej, ciąg pieszo-jezdny oraz teren pod stację trafo. Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania polityki przestrzennej w nich zawartych do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta Warka, w tym zmiany przeznaczenia dla terenów położonych przy ul. Puławskiej oraz zmiany wybranych ciągów komunikacyjnych, a także potrzebą dostosowania formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

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 2018 r. poz. 2081). Zmiana planu została sporządzona 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 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany Planu.

W zmianie planu utrzymano charakter części obszaru terenów mieszkaniowych, doprecyzowano kwestie w zakresie możliwości lokalizacji usług oraz poszerzono możliwości inwestycyjne w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Puławskiej. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Ponadto zapewniono możliwość przebudowy drogi wojewódzkiej nr 731 do parametrów spełniających wymogi przepisów odrębnych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, 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 wniosków i uwag wnoszonych przez właścicieli nieruchomości obszaru i inwestorów. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym

samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad zmianą planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka.

Dla obszaru objętego planem w Studium wskazano funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a na terenie miasta Warka oraz wsi Nowa Wieś również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenie miasta Warka również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W zmianie Planu wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z przeznaczeniem podstawowym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług lokalizowanych w lokalach w budynkach mieszkalnych, przy czym wielkość powierzchni lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym na terenach 1MNU-3MNU zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MU), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną, usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E), z przeznaczeniem na obiekty i urządzenia elektroenergetyki;
- 5) teren dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej (KDG),
 - b) tereny ulic lokalnych (KDL),
 - c) tereny ulic dojazdowych (KDD);
- 6) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w zmianie Planu jest zgodny z postulatami określonymi w Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały układy drogowe dla obsługi terenów przewidzianych do zainwestowania oraz ogólnej poprawy jakości układu komunikacyjnego;
- 2) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia i przeznaczenia dopuszczalnego;

4) ustalono ograniczenia lokalizacji obiektów, które mogłyby być źródłem uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska.

Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie wytycznych określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w planach miejscowych dopuszczalne jest m.in. zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu, zachowanie istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego, zachowanie przeznaczenia wskazanego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z możliwością ich rozwoju. Ostateczne ustalenia granic przeznaczenia terenów, przebiegów i lokalizacji projektowanej infrastruktury technicznej będą dokonane w planach miejscowych. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Studium stanowią zgeneralizowane ramy ustalania wskaźników w planach miejscowych. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, m.in. jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania lub ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich terenach dopuszcza się m.in. lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów. Ww. wytyczne uwzględnione zostały w ramach wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka 1E, tj. ww. wyznaczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ww. kontynuacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego, oraz w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na terenie 2MU – wskaźnik o nieznacznie skorygowanej wartości względem podstawowych ustaleń Studium (20% zamiast 30%), tj. na poziomie zgodnym z obowiązującym na danym terenie planie miejscowym.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej* nie narusza ustaleń Studium.

Burmistrz Warki ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 1 lipca 2015 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 zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 7 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego nie wpłynęły żadne wnioski.

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, art. 54 ust. 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*, ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 15 grudnia 2016 r. Burmistrz 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 20 lutego 2017 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 30 stycznia 2017 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 30 stycznia 2017 r. udział wzięli Burmistrz, pracownik Urzędu, projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy Warki. Wśród poruszanych tematów dominowały zagadnienia dotyczące zakresu usług możliwych do realizacji, przewidzianej formy zabudowy i możliwości lokalizacji budynków względem granicy z sąsiednią działką budowlaną, ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej oraz aspektów formalnych.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Warce wpłynęło 5 uwag (w tym jedna uwaga zbiorowa). Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Warki zarządzeniem Nr GPK.0050.38.2017 z dnia 13 marca 2017 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. Wszystkie uwagi zostały uwzględniono częściowo oraz częściowo nieuwzględnione. Wyjaśnienie do sposobu rozpatrzenia uwag zawarte zostało w załączniku do ww. zarządzenia, w kolumnie nr 9 „uwagi”.

W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: ustalenia zakazu obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenów dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD, wyznaczenia terenu 2MU w związku ze zmianą wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych dla dz. 729, zapisów dotyczących geometrii dachów dla budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolem MU, wysokości zabudowy i możliwości niwelacji terenu, wyznaczenia stref zieleni na terenie 1MU, umożliwienia na wybranych terenach realizacji zabudowy bliźniaczej.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu Planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu. W wyniku ponowionej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Burmistrz Warki, ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 21 sierpnia 2018 r., ponownie 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 26 października 2018 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 1 października 2018 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 1 października 2018 r. udział wzięli pracownik Urzędu, projektanci Planu oraz zainteresowani mieszkańcy Warki i inwestorzy. Wśród poruszanych tematów dominowały zagadnienia dotyczące zakresu usług możliwych do realizacji (w tym kwestia lokalizacji stacji paliw), przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, formy zabudowy, strefy zieleni, niwelacji terenu, układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, opłaty planistycznej oraz oznaczeń na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Warce wpłynęły 4 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Warki zarządzeniem Nr GPK.0050.187.2018 z dnia 16 listopada 2018 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. Trzy uwagi zostały uwzględniono częściowo oraz częściowo nieuwzględnione, jedna uwaga została uwzględniona w całości. Wyjaśnienie do sposobu rozpatrzenia uwag zawarte zostało w załączniku do ww. zarządzenia, w kolumnie nr 9 „uwagi”.

W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: wyjaśnienia pojęcia „usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku”, zmniejszenia wartości dolnej granicy kąta nachylenia połaci dachowych, zmniejszenia wartości możliwej niwelacji terenu, zmiany przebiegu strefy zieleni i możliwości jej zagospodarowania, zmiany oznaczenia napowietrznych linii elektroenergetycznych

15 kV na „do skablowania lub likwidacji” oraz uczytelnienia objaśnień na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia czynności opiniowania i uzgodnień.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z wyłożeniem projektu Planu do publicznego wglądu. Burmistrz Warki, ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 30 listopada 2018 r., ponownie 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 1 lutego 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 7 stycznia 2019 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 7 stycznia 2019 r. udział wzięli pracownik Urzędu, projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy Warki. Poruszono temat lokalizacji stacji paliw, przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz niwelacji gruntu.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Warce nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Warki przedstawił Radzie Miejskiej projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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 kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, w tym obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 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 realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
 - c) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie wprowadzono wymogów, grunty leśne nie wstępują w obszarze Planu, obszar objęty w Planie położony jest w granicach miasta, przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego Planu przeznaczającego obszar do zainwestowania,
 - d) wymogów z zakresu: zaopatrzenia w ciepło, w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami oraz zakazu dokonywania niwelacji terenu powodującej wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu (zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych); mających wpływ na ochronę powietrza, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,

- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, ustalenie nakazu skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ustalenie sposobu tymczasowego zagospodarowania do czasu ich skablowania lub likwidacji pod tymi liniami i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych (w tym wyznaczenie terenu ulicy głównej 1KDG, pozwalającego na przebudowę drogi do parametrów spełniających wymogi przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych), obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie przeważającej części obszaru planu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, jako obszaru położonego bezpośrednio przy centrum miasta, podlegającego intensywnym procesom inwestycyjnym i w znacznej mierze otoczonego terenami zainwestowanymi, intensyfikacja i poszerzenie możliwości zagospodarowania części obszaru wzdłuż drogi wojewódzkiej w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ład u przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną oraz poprzez ograniczenie ewentualnego oddziaływania terenów na których dopuszczono intensywniejsze zagospodarowanie na tereny dla których przewidziano mniej intensywne zagospodarowanie (wyznaczenie strefy zieleni, ustalenie dla terenów MU dotyczące odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych od terenów MN i MNU w zależności od ich wysokości, zapisy z zakresu obsługi komunikacyjnej);
- 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 (zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa) poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy (wysokość zabudowy obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ustaleń w zakresie wysokości) o wartości 48,0 m oraz poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; w tym dróg publicznych; 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 sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym 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 do wglądu w dniach od 2 stycznia 2017 r. do 3 lutego 2017 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 30 stycznia 2017 r.,
 - d) ponowne udostępnienie projektu Planu do wglądu w dniach od 10 września 2018 r. do 9 października 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,
 - e) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 1 października 2018 r.,
 - f) ponowne udostępnienie projektu Planu do wglądu w dniach od 12 grudnia 2018 r. do 18 stycznia 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,
 - g) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 7 stycznia 2019 r.,
 - h) umożliwienie składania uwag i wniosków;
 - i) 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.

Obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w związku z czym nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

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 wniosku (złożonego przed przystąpieniem do zmiany Planu) i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerujący w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad zmianą Planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń zmiany Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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 ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych; obszar położony jest w pobliżu centrum miasta, w którym koncentrują się różnorodne usługi, zagospodarowanie obszaru gwarantuje jego mieszkańcom dostęp do większości położonych w centrum 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 w odległości ok. 500 m od dworca PKS, położonego przy skrzyżowaniu ul. Cmentarnej i ul. P. Wysockiego;

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla rowerów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze zmiany Planu i jej bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do zainwestowania w obszarze objętym zmianą Planu obejmują istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

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. Niniejsze wskazuje na potrzebę aktualizacji planu miejscowego pn. „Ciemniewskiego”.

Ponadto w analizie wskazano na konieczność opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka z uwzględnieniem aktualnych celów i kierunków rozwoju określonych w dokumentach nadrzędnych, zwłaszcza w Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego i projekcie jego aktualizacji, z uwzględnieniem obowiązujących form ochrony przyrody oraz w trybie i o zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zgodzie z wnioskami z analizy Rada Miejska w Warce podjęła uchwałę Nr XLVII/322/13 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka. Uchwałę Nr IV/18/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. Rada Miejska w Warce przyjęła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie część z ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego przestała być zgodna ze Studium, co wskazuje na potrzebę jego zmiany.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było opracowanie zmiany Planu oraz że ustalenia zawarte w zmianie 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 oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – wykup gruntów i urządzenie dróg gminnych oraz rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Wpływy do budżetu Miasta, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do Miasta i Gminy oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych w obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę w obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wszystkie przedstawione „skutki finansowe” będą rozłożone w czasie, podobnie jak sama realizacja ustaleń zmiany Planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem do uchwały) wraz z pozostałymi załącznikami:

- 1) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Warki;
 - 2) o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej w Warce.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.