

OGŁOSZONY;
Dz. Urz. woj. maz. z 2001r.
Nr 158, poz. 2295

ZARZĄD MIASTA WARKI

WARKA, PL. STEFANA CZARNIECKIEGO 1

MIEJSCOWY PLAN

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARU "WINIARY III"

W MIEŚCIE WARKA

TEKST PLANU
OBSZAR „A” i „B”

Opracowanie wykonano w Autorskiej Pracowni Projektowej

„F-3” s.c,

02-207 Warszawa, ul. Kukielki 7A

Warszawa, czerwiec 2001 r

UCHWAŁA Nr XLII/438/01
Rady Miejskiej w WARCE
z dnia 22 czerwca 2001 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Winiary III”, składającego się z dwóch enklaw: Obszaru „A” i Obszaru
„B”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996r., Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.

o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 tekst jednolity) w wykonaniu Uchwały Nr Rady Miejskiej w Warce w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Winiary III składającego się z dwóch enklaw: Obszaru „A” i Obszaru „B”.

Rada Miejska w Warce na wniosek Zarządu Miejskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§1

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Winiary III” w mieście Warka, oznaczony na załącznikach Nr 1A i 1B do uchwały jako obszar zawierający dwie enklawy terenów obejmujących:

Obszar „A” - teren w granicach wyznaczonych:

- od północy: linią łączącą północną granicę ulic Jesiennej i A. Lewandowskiej,
- od wschodu: wschodnią granicą ulicy Dominikańskiej,
- od południa: południową granicą działki nr 792/51,
- od zachodu: linią wyznaczoną przez zachodnią granicę działki 792/51 oraz

Obszar „B” - teren działki nr ew. 2553, położonej w północnej części miasta, na zachód od ul. Parkowej, zwanym dalej „planem”.

Granice planu wyznaczono na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących integralną część planu (załącznik Nr 1A i 1B do uchwały).

§ 2

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały.

§3

Celem planu jest umożliwienie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem warunków ochrony środowiska, w tym:

- kształtowania i utrzymania ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym,
- zagospodarowania wolnych terenów,
- komunikacji oraz uzbrojenia terenu .

§4

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z warunkami, zasadami i standardami kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, w tym: linii zabudowy, wysokości obiektów, maksymalnych wskaźników zainwestowania terenu określonych stosunkiem powierzchni zabudowanej i utwardzonej do całkowitej powierzchni działki oraz linii rozgraniczających tereny o różnych wskaźnikach zainwestowania terenu,

szczególnych zasad i warunków zagospodarowania terenów, zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, tymczasowych sposobów

zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,

stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty za wzrost wartości gruntu na skutek uchwalenia planu,

linii rozgraniczających ulic, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,

zasad obsługi inżynierskiej obszarów w powiązaniu z siecią uzbrojenia Miasta .

2. Plan zawiera ponadto ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- MN/U - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z wbudowanymi

usługami,

- KD, KW - tereny dróg i ulic,
- Z - teren zieleni i miejsce zabaw dla dzieci.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne.

§5

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały.
2. Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunkach planu są obowiązujące:
 - a. przeznaczenie terenów,
 - b. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - c. nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - d. klasyfikacja funkcjonalna ulic.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu mają charakter informacyjny i postulatywny:
 - parcelacja na działki budowlane.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać w decyzjach administracyjnych według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących : struktury funkcjonalno-przestrzennej,

warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, układu drogowo-ulicznego,
zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska,

o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§7

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - to należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **uchwale** - to należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Warce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3. przepisach szczególnych i odrębnych - to należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
4. **rysunku planu** - to należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1A i 1B do Uchwały,
5. **przeznaczeniu podstawowym** - to należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno zajmować więcej niż 80% obszaru, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - to należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. **obszarze funkcjonalnym** - to należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
8. **działce budowlanej** - to należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach obszaru przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz spełnia wymagane dla danego obszaru warunki zagospodarowania i zabudowy,
9. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - to należy przez to rozumieć wyznaczoną przez plan przebiegającą przez działki linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, którą żaden budynek swoją nadziemną częścią kubaturową przekroczyć nie może, wyłączając balkony, loggie, tarasy i werandy wystające poza obrys nie więcej niż 1 m;
10. **obowiązujących liniach zabudowy** - to należy przez to rozumieć wyznaczone na działce granice usytuowania zewnętrznej ściany frontowej budynku (najbliższej w stosunku do ulicy), bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m;
11. **wskaźniku zainwestowania terenu** - to należy przez to rozumieć stosunek zabudowanej i utwardzonej powierzchni terenu do powierzchni działki budowlanej,
12. **powierzchni biologicznie czynnej** - to należy przez to rozumieć powierzchnię terenu niezabudowaną nieutwardzoną i zagospodarowaną roślinnością
13. **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - to należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący do 2 lokali lub zespół takich budynków,
14. **wysokości zabudowy** - to należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu rodzimego przy najniższej

położonym głównym wejściu, do górnej najwyższej krawędzi dachu (kalenicy) tego budynku,

15. **usługach** - to należy przez to rozumieć pomieszczenia w obiektach budowlanych, służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

§ 8

1. Plan ustala podstawową funkcję terenów jako mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej.
2. Plan ustala jako uzupełniającą funkcję terenów zabudowę mieszkaniowo - usługową z wbudowanymi usługami z zakresu: handlu detalicznego usług biurowych, usług gastronomicznych, usług oświaty, usług rekreacji, usług zdrowia i opieki.

§9

Plan ustala określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, wynikające z istniejących warunków lokalnych i proponowanych zasad zagospodarowania terenu oraz przyjętego programu.

§ 10

Plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych .

2. Warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

§11

Plan ustala w zakresie kształtowania zagospodarowania terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego:

1. Wolnostojący charakter zabudowy jednorodzinnej,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych wskaźnikach zainwestowania terenu są określone na rysunkach planu i pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

3. Obowiązujące linie zabudowy,
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. Nakaz ograniczenia wysokości zabudowy dla obiektów kubaturowych ,
6. Nakaz dopuszczenia do realizacji obiektów nawiązujących do istniejącego charakteru lokalnych walorów architektonicznych miasta.
7. Nakaz zagospodarowania wód opadowych na własnej działce.
8. Zakaz realizacji budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych jako wolnostojących.
9. Zakaz lokalizacji obiektów o programie i funkcji, których uciążliwość przekracza granicę działki.
10. Zakaz lokalizacji:
 - Obiektów produkcyjnych,
 - Usług motoryzacyjnych,
 - Obiektów magazynowych,
 - Stacji paliw płynnych,
 - I innych nie związanych funkcjonalnie i przestrzennie z przeznaczeniem planu.
11. Zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informujących o prowadzonej działalności gospodarczej i szyldów, umieszczanych na budynkach, lub ogrodzeniach posesji, w których ta działalność jest prowadzona. Wielkość tablic informujących i szyldów nie może przekraczać 1 m².

§ 12

Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 10 m, ściany zewnętrzne budynków w kolorze białym lub piaskowym, kolory dachów: ceglaste, czerwone lub brązowe, materiały pokrycia: dachówka i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°. Ogrodzenia od strony ulic i przestrzeni publicznych o wysokości do 2,0 m, ażurowe min. w 80%, na podmurówce 30 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką dachów budynków.

§ 13

1. Plan określa podział terenu na działki budowlane , zgodnie z granicami określonymi na rysunkach planu.
2. Plan ustala obszar powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy jednorodzinnej na min. 50%.

§14

Plan ustala obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych dla terenów objętych planem.

3. Układ drogowo - uliczny

§15

Plan ustala obsługę komunikacyjną projektowanego programu według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunkach planu.

§16

Plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu wskazując przebieg ulic dojazdowych i wewnętrznych:

1. Szerokość adaptowanej przez plan, a projektowanej jako ulica dojazdowa (KD) ul. Dominikańskiej (A-1KD), w liniach rozgraniczających plan ustala na 12,0 m.
2. Plan wyznacza ulice wewnętrzne (KW) o szerokości od 10,0 m do 8,0 m w liniach rozgraniczających pasa drogowego.
4. Potrzeby parkingowe poszczególni inwestorzy zaspokajają na terenach własnych przy minimalnej wielkości 2 stanowiska / obiekt mieszkaniowy.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się docelową obsługę z sieci wodociągu miejskiego.

§18

W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1. Ustala się pełne uzbrojenie w kanalizację sanitarną wszystkich obiektów, przy czym kanalizacja powinna odprowadzać docelowo ścieki sanitarne do kolektorów miejskich.
2. Plan ustala potrzebę zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych na każdej działce (według rozwiązań indywidualnych).

§19

W zakresie ucieplnienia ustala się ogrzewanie gazowe lub olejowe.

§20

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się zasadę wyposażenia w sieć gazową zdolną zaspokoić potrzeby bytowe i grzewcze mieszkańców, o ile spełnione zostaną warunki techniczno - ekonomiczne i zawarte odpowiednie umowy pomiędzy dostawcą gazu a klientami.

1. Gazociąg powinien być usytuowany minimum 0,5 m od planowanych parkanów w granicach działek.

2. W linii parkanów należy umiejscowić szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 21

W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1. Wprowadzenie w obszar kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie dostawy energii elektrycznej,
2. Zkablowanie istniejącej linii napowietrznej 15 kV przebiegającej aktualnie przez obszar „A” planu.
3. Przeniesienie istniejącej linii energetycznej 15 kV, przebiegającej aktualnie poprzez Obszar „B” planu w strefę ulic miejskich: (Parkową i projektowaną w skali miasta ulicę dojazdową).

§ 22

W zakresie telekomunikacji:

1. Plan ustala wprowadzenie w obszar objęty planem kablowych sieci telefonicznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie potrzeb telekomunikacji.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

5. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 23

Realizację funkcji mieszkaniowej należy pod porządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska.

§ 24

Plan ustala dla całego terenu maksymalne wskaźniki zainwestowania terenu według wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 25

Plan ustala zakaz realizacji inwestycji produkcyjnych i usług rzemieślniczych mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 26

Plan nakazuje

- opracowanie oraz wdrożenie prawidłowo i pewnie działającego systemu zbierania, segregowania, selekcionowania i wywozu odpadów i śmieci z przedmiotowego obszaru.

§27

Plan wymaga udokumentowania przyszłego wywozu śmieci przed zasiedleniem.

§28

Plan nakazuje wyposażenie terenów w pełną infrastrukturę techniczną[^].

Rozdział 3

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§29

W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości zawartych w granicach niniejszego planu. Z uwagi na fakt, iż są to tereny w posiadaniu Gminy - wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na 0% tego wzrostu.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

OBSZAR „A”

§30

DLA TERENÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU JAKO: MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami

1. TEREN: A-1MN/U

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami.
- Plan dopuszcza zabudowę na cele usługowe terenu działek od strony ul. Dominikańskiej.
- Plan określa podział terenu na 4 działki budowlane o powierzchni około **710 m²** każda.
- W pierwszej fazie - na określonych przez plan działkach nr 2 i 3 dopuszcza się lokalizację terenu zabaw dla dzieci.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu plan ustala:

- Powierzchnia biologicznie czynna terenów działek: min. 50%.
- Obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkami planu, generalnie w odległości 5,0 m od granicy pasa drogowego dla zabudowy mieszkaniowej i 2,0 m dla usług umieszczonych od strony ul. Dominikańskiej.
- Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 10 m, ściany zewnętrzne budynków w kolorze białym lub piaskowym, kolory dachów: ceglaste, czerwone lub brązowe, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°. Ogrodzenia: od strony ulic o wysokości do 2,0 m, ażurowe min. w 80%, na podmurówce 30 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką dachów.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Obszar wyznaczony przez ulice: projektowaną (A - 1KW) - na przedłużeniu istniejącej ul. Jesiennej, istniejącą ul. Dominikańską (A - 1 KD) - będące jednocześnie ulicami zewnętrznymi Obszaru „A” planu, a także poprzez projektowaną ulicę wewnętrzną (A - 2 KW).

Potrzeby parkingowe o wielkości min. 2 st. / obiekt należy zabezpieczyć na własnej działce.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Pełen standard obsługi inżynierskiej. Docelowo należy przewidywać zkablowanie istniejącej linii 15 kV.

2. TEREN: A-2MN/U

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami.
- Plan określa podział terenu na 4 działki budowlane o powierzchni około 660 m² każda.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu plan ustala:

- Powierzchnia biologicznie czynna terenu: min. 50 %.
- Obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkami planu, w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w ulicach: Szwedzkiej, Letniej i Jesiennej..
- Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 10 m, ściany zewnętrzne budynków w kolorze białym lub piaskowym, kolory dachów: ceglaste, czerwone lub brązowe, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30°

do 60°. Ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0 m, ażurowe min. w 80%, na podmurówce 30 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką dachów.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Teren wyznaczony przez ulice zewnętrzne Obszaru „A” planu: Szwedzką (A-3 KW) i Dominikańską (A-1 KD), a także poprzez projektowaną ulicę wewnętrzną (A-2 KW).

Potrzeby parkingowe o wielkości min. 2 st. / obiekt należy zabezpieczyć na własnej działce.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Pełen standard obsługi inżynierskiej. Docelowo należy przewidywać zkablowanie istniejącej linii 15 kV.

§31

DLA TERENU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU JAKO:

K - tereny dróg i ulic

1. TEREN: A-1 KD, ul. Dominikańska.

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala: Przeznaczenie terenu dla komunikacji - ulica Dominikańska stanowiąca północno - wschodnią granicę Obszaru „A” planu.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Pas drogowy o szerokości 14,0 m i szerokości jezdni 6,0 m.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej zgodnie z wymienionym w planie (Rozdział 2, p.4, § 17-22) zapotrzebowaniem.

2. TEREN: A-1 KW

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala: Przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowane przedłużenie istniejącej ulicy Jesiennej; stanowi ono północno - zachodnią granicę Obszaru „A” planu.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Pas drogowy o szerokości 12,0 m; szerokość jezdni 5,5 m.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej zgodnie z wymienionym w planie (Rozdział 2, p.4, § 17-22) zapotrzebowaniem.

3. TEREN: A-2 KW

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

Przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowane przedłużenie ulicy wewnętrznej dla Obszaru „A” planu.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Pas drogowy o szerokości 12,0 m; szerokość jezdni 5,5 m.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Prowadzenie	w pasie	drogowym	docelowo pełnego	standardu
infrastruktury	miejskiej	zgodnie	z wymienionym	w planie

zapotrzebowaniem (Rozdział 2, p.4, § 17-22).

4. TEREN: A- 3 KW, ul. Szwedzka.

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala: Przeznaczenie terenu dla komunikacji - istniejąca ulica stanowiąca południowo - wschodnią granicę Obszaru „A” planu.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Prowadzenie	w pasie	drogowym	docelowo pełnego	standardu
infrastruktury	miejskiej	zgodnie	z wymienionym	w planie

zapotrzebowaniem (Rozdział 2, p.4, § 17-22).

OBSZAR „B”

§32

DLA TERENÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU JAKO: MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami

1. TEREN: B-1 MN/U

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo usługowa z wbudowanymi usługami.
- Plan wyznacza podział terenu na 4 działki budowlane:
 - Działka nr 1, o pow. około 730 m².
 - Działka nr 2, o pow. około 770 m².
 - Działka nr 3, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 4, o pow. około 700 m².

Z powierzchni terenu przeznaczono 73,0 m² na powiększenie działki nr 2330 leżącej poza obszarem planu.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu plan ustala:

- Powierzchnia biologicznie czynna terenu: min. 50%.

- Obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, generalnie w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego ulicy dojazdowej projektowanej w skali miasta i 5,0 m od granicy pasa drogowego projektowanej przez plan ulicy wewnętrznej (B-1KW).
- Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 10 m, ściany zewnętrzne budynków w kolorze białym lub piaskowym, kolory dachów: ceglaste, czerwone lub brązowe, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°. Ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0 m, ażurowe min. w 80% na podmurówce 30 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką dachów.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Teren wyznaczony przez: południową granicę pasa drogowego ulicy zewnętrznej Obszaru „B” planu - projektowanej w skali miasta jako ulica dojazdowa, projektowaną przez plan ulicę wewnętrzną (B-1KW), północną granicę terenu B - 3Z oraz południowo - zachodnią granicę Obszaru „B” planu.

Potrzeby parkingowe o wielkości min. 2 st. / obiekt należy zabezpieczyć na własnej działce.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

Pełen standard obsługi inżynierskiej.

2. TEREN: B-2 MN/U

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącą.
- Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami.
- Plan określa podział terenu na 13 działek budowlanych:
 - Działka nr 5, o pow. około 710 m².
 - Działka nr 6, o pow. około 720 m².
 - Działka nr 7, o pow. około 720 m².
 - Działka nr 8, o pow. około 700 m².
 - Działka nr 9, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 10, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 11, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 12, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 13, o pow. około 930 m².
 - Działka nr 14, o pow. około 740 m².
 - Działka nr 15, o pow. około 720 m².
 - Działka nr 16, o pow. około 720 m².

Działka nr 17, o pow. około 710 m².

Z powierzchni terenu przeznaczono 71,0 m² na powiększenie działki 2349 i 177,0 m² na powiększenie działki nr 2342 - leżących poza obszarem planu.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu plan ustala:

- Powierzchnia biologicznie czynna terenu: min. 50%.
- Obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Od ul. Parkowej - 17 m od granicy pasa drogowego; inne w odległości 5,0 - 6,0 m od granicy pasa drogowego.
- Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 10 m, ściany zewnętrzne budynków w kolorze białym lub piaskowym, kolory dachów: ceglaste, czerwone lub brązowe, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°. Ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0 m, ażurowe min. w 80%, na podmurówce 30 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką dachów.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Obszar wyznaczony przez: zachodnią granicę pasa drogowego istniejącej ulicy zewnętrznej (ul. Parkowa), południową granicę pasa drogowego ulicy zewnętrznej Obszaru „B” planu - projektowanej w skali miasta jako ulica dojazdowa, projektowaną w niniejszym planie ulicę wewnętrzną (B-1KW) oraz południową granicę Obszaru „B” planu. Obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez projektowaną ulicę wewnętrzną (B-2KW) - zakończoną placem do zawracania pojazdów.

Potrzeby parkingowe o wielkości min. 2 st. / obiekt należy zabezpieczyć na własnej działce.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan ustala:

- Pełen standard obsługi inżynierskiej.
- Przeniesienie istniejącej linii energetycznej 15 kV według ustaleń zawartych w §21 niniejszego planu.

§33

DLA TERENU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU JAKO:

K - tereny dróg i ulic

1. TEREN: B-1 KW

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala: Przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica wewnątrz Obszaru „B” planu o przebiegu północno - południowym.

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Pas drogowy o szerokości 10,0 m i szerokość jezdni 5,5 m.

W zakresie obsługi inżynieryjnej plan ustala:

Prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej zgodnie z wymienionym w planie (Rozdział 2, p.4, § 17-22) zapotrzebowaniem.

1 TEREN; B_2 KW W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

Przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica wewnątrz Obszaru „B” planu o przebiegu zachodnio - wschodnim (zakończona placem do zawracania pojazdów).

W zakresie układu drogowo - ulicznego plan ustala:

Pas drogowy o szerokości 8,0 m ; szerokość jezdni 5,0 m.

W zakresie obsługi inżynieryjnej plan ustala:

Prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej zgodnie z wymienionym w planie zapotrzebowaniem (Rozdział 2, p.4, § 17-22).

§34

DLA TERENU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU JAKO:

Z - tereny zieleni i plac zabaw dla dzieci 1.

TEREN: B-3 Z

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej plan ustala:

Fragment terenu przeznaczony na cele uzupełnienia wyznaczonego od południowej granicy planu terenu przeznaczony pod zieleni parkową i miejsce zabaw dla dzieci.

Teren obsługiwany komunikacyjnie poprzez ulicę wewnętrzną Obszaru „B” planu (B-1 KW).

Rozdział 5 Przepisy

przejściowe i końcowe

§35

W odniesieniu do obszaru objętego granicami niniejszego planu tracą moc ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Warki, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Warce Nr XXXI/26/93 z dnia 20 kwietnia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Rad. Nr 9 poz. 51 z 1993 r.).

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Warki.

§37

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Warce.

§38

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§39

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
mgr Andrzej Brzeźnicki