

**UCHWAŁA NR VIII/42/19
RADY MIEJSKIEJ W WARCE**

z dnia 29 marca 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 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, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) 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 towarzyszącymi 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 1KDW,
 - 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) przeznaczanie dopuszczalne: usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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

- 1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne:
 - wolnostojące,
 - 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 ład 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. Szczegółne 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 ład 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 ładu 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 ład 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 ład 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 ład 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. „Ciemniewskiego” w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego 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.

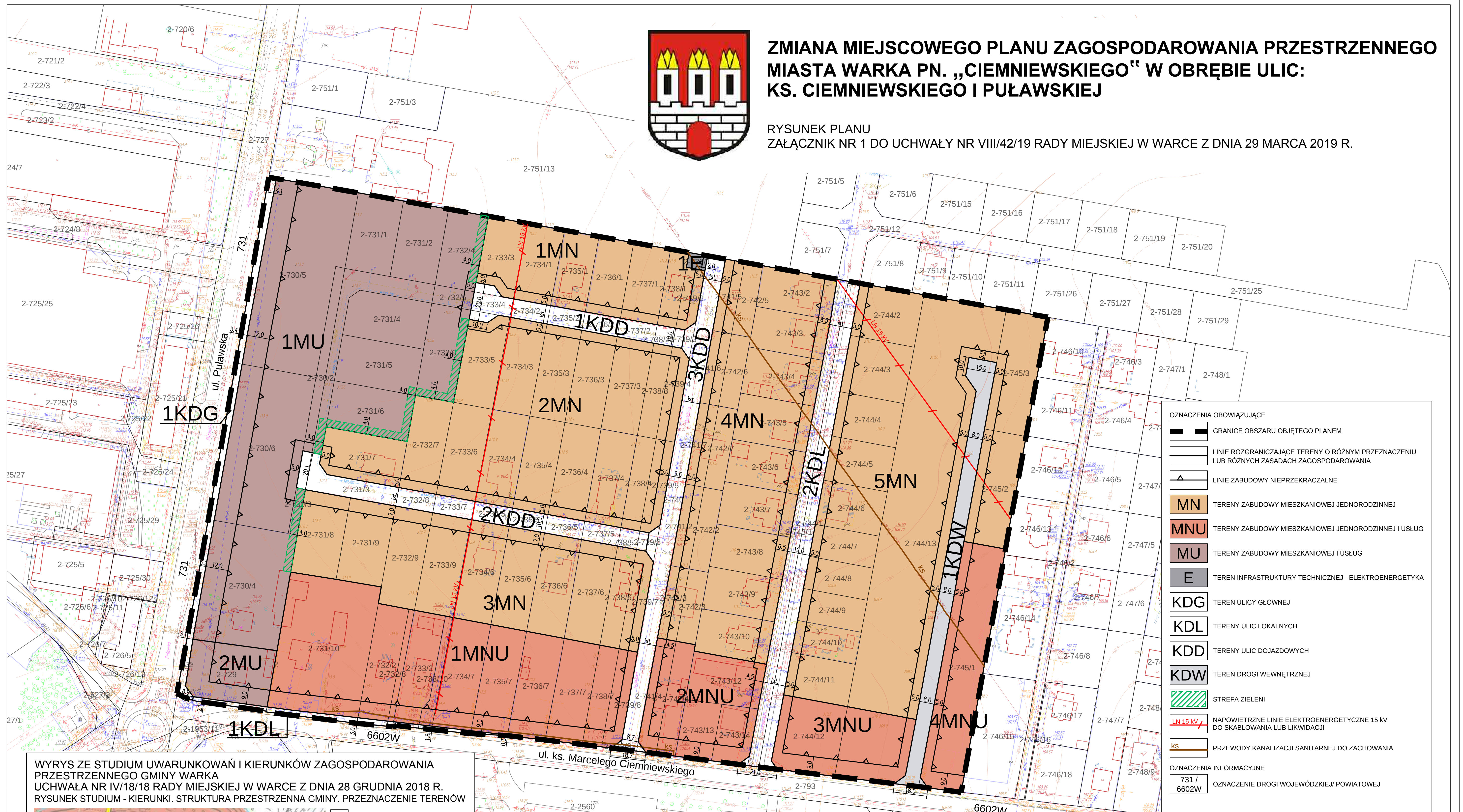
Przewodnicząca Rady

Aldona Rzeźnik



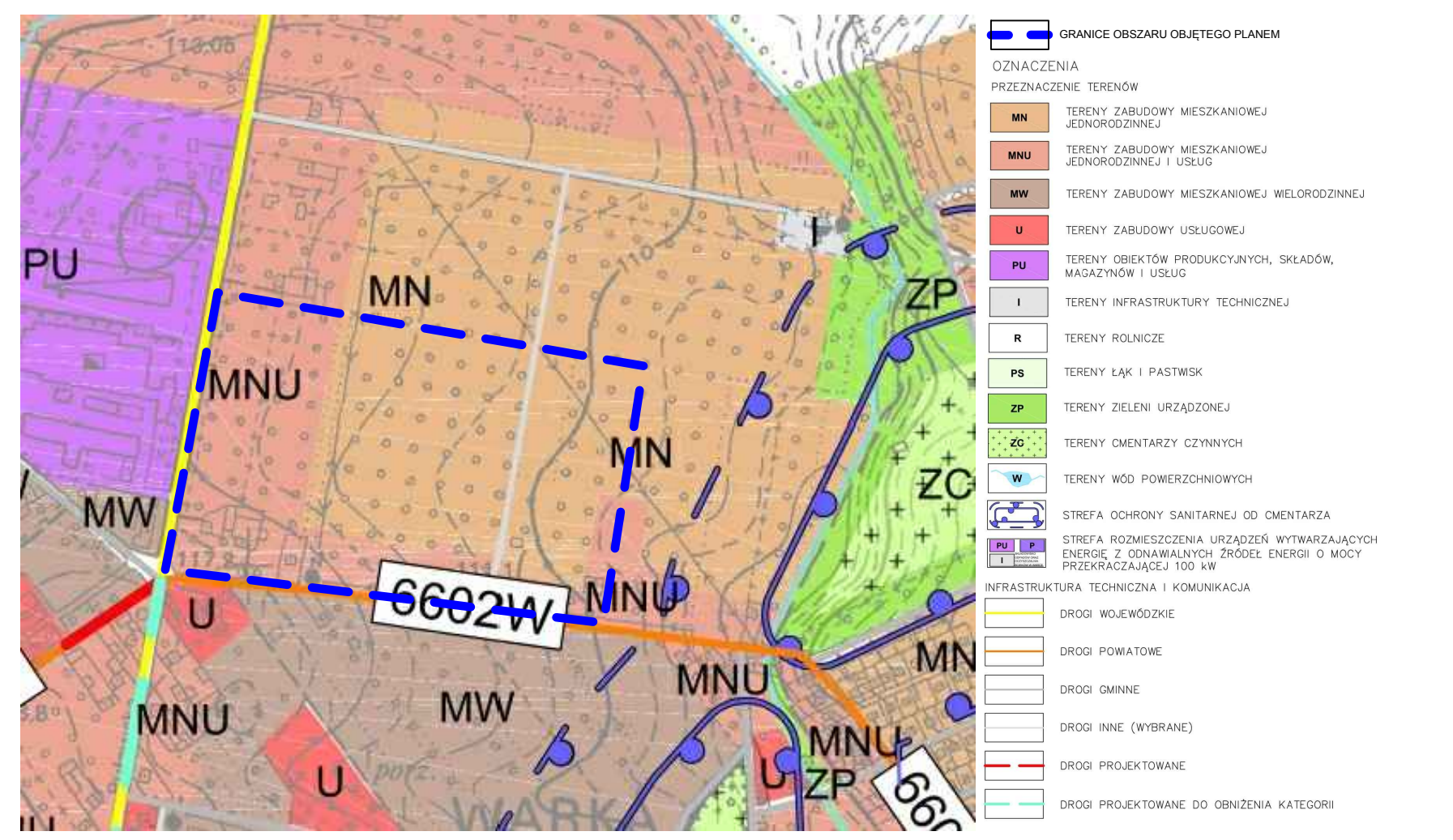
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WARKA PN. „CIEMNIEWSKIEGO” W OBRĘBIE ULIC: KS. CIEMNIEWSKIEGO I PUŁAWSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/42/19 RADY MIEJSKIEJ W WARCIE Z DNIA 29 MARCA 2019 R.

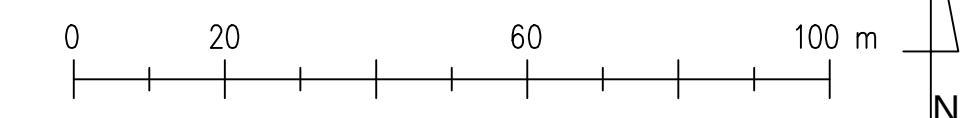


- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKAZALNE
 - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - 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** NAPIOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV DO SKĄBLOWANIA LUB LIKWIDACJI
 - KS** PRZEWODY KANALIZACJI SANITARNEJ DO ZACHOWANIA
 - OZNACZENIA INFORMACYJNE**
 - 731 / 6602W** OZNACZENIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ/ POWIATOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
UCHWAŁA NR IV/18/18 RADY MIEJSKIEJ W WARCIE 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 Grojecki



ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr VIII/42/19
Rady Miejskiej w Warcie
z dnia 29 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WARKA PN. „CIEMNIEWSKIEGO” W OBRĘBIE ULIC:
KS. CIEMNIEWSKIEGO I PUŁAWSKIEJ

RYSUNEK PLANU

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

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