

Uchwała Nr XLII/172/2009
Rady Miasta Garwolin
z dnia 1 czerwca 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, położonego w Garwolinie wzdłuż obwodnicy miasta, na północ od ul. Stacyjnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Rady Miasta Garwolin Nr XXXVII/232/2005 z dnia 7 października 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, położonego w Garwolinie wzdłuż obwodnicy miasta, na północ od ul. Stacyjnej, uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin (Uchwała Rady Miejskiej w Garwolinie Nr XXV/172/2000 z dnia 24 listopada 2000r.), które stosownie do przepisu art. 9 tejże ustawy, sporządzone zostało w celu określenia polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Plan obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zawierającym wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Garwolin, z oznaczeniem granic obszaru objętego opracowaniem.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **obszarze planistycznym** – należy przez to rozumieć część miasta objętą ustaleniami niniejszej uchwały,
 - 2) **zabudowie związanej z przemysłem (P)** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na terenach przeznaczonych pod przemysł bezpośrednio, lub obiekty z tym przemysłem związane, jak obiekty socjalno-biurowe, wystawiennicze, składowe, magazynowe itp.,
 - 3) **aktywności gospodarczej (AG)** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zarobkową działalnością wytwórczą (zgodną z ustawą z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej), mogącą zawsze lub potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko, po przeprowadzeniu postępowania przewidzianego prawem,
 - 4) **działalności usługowej lub innej nieuciążliwej aktywności gospodarczej (U)** – należy przez to rozumieć działalność, która jest działalnością handlową i usługową oraz działalnością zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły (zgodną z

ustawą z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej), mogącą zawsze lub potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko, po przeprowadzeniu postępowania przewidzianego prawem,

- 5) **aktywności gospodarczej w rolnictwie (AGR)** – należy przez to rozumieć działalność, ze szczególnym uwzględnieniem szczególnych działów rolnictwa (szkółki roślin ozdobnych), mogącą zawsze lub potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko, po przeprowadzeniu postępowania przewidzianego prawem,
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć realizację celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt. 2 do 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.),
- 7) **modernizacji drogi lub infrastruktury technicznej** – o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt. 10 ustawy należy przez to rozumieć:
 - przebudowę lub remont drogi, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) lub
 - przebudowę lub remont infrastruktury technicznej, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANISTYCZNEGO PRZEDSTAWIONEGO NA ZAŁĄCZNIKU NR 1

§ 4

1. Do każdego terenu, przedstawionego na załączniku Nr 1, oznaczonego na rysunku planu symbolem, odnoszą się:
 - 1) tekstowe ustalenia dotyczące całego obszaru,
 - 2) tekstowe ustalenia odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem,
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia tekstowe dotyczące całego obszaru obowiązują, w następującym zakresie:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Istniejący układ granic własności gruntów nie wymaga ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w art.15 ust 2 pkt.8 ustawy, a tym samym również określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Wymienione wyżej ustalenia, uzupełnione ustaleniami zawartymi w § 14 niniejszej uchwały, stanowią obowiązkowy zakres planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy.
5. Rysunek planu, przedstawiony na załączniku nr 1, obowiązuje w zakresie:
 - 1) przeznaczenia terenów na różne funkcje, oznaczone na rysunku planu pojedynczymi symbolami lub zbiorami symboli rozdzielonych przecinkami,

- 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przebiegu linii zabudowy.
6. Na rysunku planu, przedstawionym na załączniku nr 1, zaznaczono także:
- 1) przebieg granicy opracowania,
 - 2) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 3) przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - 4) orientacyjny przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej pierścieniowej, zasilającej tereny GSAG,
 - 5) zasięg strefy ograniczenia zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) Przedmiotowy teren jest terenem wolnym od zabudowy. Na terenie występują jedynie urządzenia infrastruktury technicznej, które po zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu staną się mniej agresywnym elementem zagospodarowania przestrzennego tej części miasta.
 - 2) Układ dróg na terenie objętym planem nawiązuje do systemu komunikacyjnego miasta.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów przez kolejnych inwestorów w strefie, po realizacji głównych ciągów infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.
 - 2) Zagospodarowanie działek stosownie do funkcji obiektów i utrzymywanie go we właściwym stanie estetycznym.
 - 3) Działki należy zagospodarować, ze szczególnym zwróceniem uwagi na kształtowanie przestrzeni publicznej przez zastosowanie: odpowiedniej ilości miejsc postojowych (patrz pkt. 4 i 5), przejść dla pieszych, zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki lub terenu wyodrębniającego poszczególne zakłady i terenów zieleni przy obiektach biurowych, wystawowych lub socjalnych.
 - 4) Projektowanie parkingów z zachowaniem wskaźników:
 - a. minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej w innych niż handlowe obiektach usługowych,
 - b. minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów związanych z produkcją,
 - c. minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych.przy jednoczesnym założeniu, że przy jednym obiekcie nie może być mniej niż 4 miejsca postojowe.
 - 5) Ilość miejsc postojowych musi być dostosowana do rodzaju prowadzonej w obiektach działalności z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych na parkingach musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki.
 - 6) Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic i dróg publicznych.
 - 7) Obiekty biurowe, wystawowe i handlowe należy lokalizować od strony dróg publicznych.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska:

- 1) Zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
 - 2) Obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód z parkingów i powierzchni utwardzonych odprowadzanych do odbiorników.
 - 3) Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
 - 4) Wykonywanie nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, linii napowietrznych i kablowych, podziemnych rurociągów oraz innych obiektów liniowych, w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych.
 - 5) Gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.
 - 6) Postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, musi być zgodne z przepisami szczególnymi.
 - 7) Stosowanie ekologicznych nośników energii (posiadających odpowiednie atesty) do ogrzewania pomieszczeń i ewentualnych procesów produkcyjnych lub w usługach.
2. Na podstawie przepisów dotyczących ochrony wód:
- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie naruszałoby równowagę lokalnych zasobów,
 - 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - 4) zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie,
 - 5) zakaz przerwania ciągłości sieci drenarskiej ujętej w ewidencji wód i urządzeń wodnych; niezbędne zmiany w układzie drenażu lub wyłączenie jego części z ewidencji urządzeń melioracyjnych należy wcześniej uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Sokołowie Podlaskim (ul. Repkowska 49, 08-300 Sokołów Podlaski).
3. Zasady ochrony przyrody:
- 1) obowiązek kształtowania nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki lub terenu wyodrębniającego poszczególne zakłady w strefie,
 - 2) obowiązek kształtowania zieleni będącej elementem przestrzeni publicznej.
4. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) na obszarze planistycznym objętym niniejszym opracowaniem należy realizować obiekty zharmonizowane ze sobą formą i gabarytami,
 - 2) obowiązek kształtowania nasadzeń w strefie izolacyjnej, stanowiącej ochronę terenów mieszkaniowych, które projektowane są w sąsiedztwie przedmiotowego terenu.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Stosownie do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszystkie osoby, które prowadząc roboty ziemne odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów ustawy, a w szczególności dotyczących:
 - 1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

- 2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - 3) niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza miasta.
2. Zabytki podlegające ochronie ani dobra kultury współczesnej, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze planistycznym nie występują.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Za przestrzeń publiczną, wymagającą szczególnego projektowania i ustalania zasad jej utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym uważa się: przestrzeń wydzieloną z powierzchni terenu przeznaczonego pod obiekty realizowane jako obiekty usługowe lub produkcyjne.
2. Przestrzeń publiczna, o której mowa w pkt. 1, może znajdować się poza ogrodzeniem części terenu przeznaczonego na obiekt lub wewnątrz terenu ogrodzonego.
3. Na części działki wydzielonej pod urządzenie przestrzeni publicznej realizowane być mogą:
 - 1) przejścia dla pieszych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na rozdzielczość ruchu pieszego i kołowego,
 - 2) oświetlenie,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) obiekty małej architektury,
 - 5) miejsca postojowe i parkingi z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Ilość miejsc postojowych i parkingów – jak w § 5 ust. 2 pkt 4 i 5.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na obszarze planistycznym, nie występują:
 - 1) tereny objęte szczególnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - 2) ustalone w trybie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - obszary ograniczonego użytkowania lub istniejące strefy przemysłowe,
 - 3) określone przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne:
 - tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - ujęcia wody i strefy ich ochrony,
 - strefy ochronne ujęć wód,
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 4) tereny górnicze,
 - 5) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których występują te ruchy.
2. Na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym występuje obowiązek:
 - 1) przestrzegania zasady, że ustalenia niniejszego planu kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości,

- 2) przestrzegania zasady, że zabudowa i zagospodarowanie terenów nie może naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu jednostek organizacyjnych, a także interesu osób trzecich.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Na przedmiotowym obszarze planistycznym nie ma potrzeby przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane. W związku z tym nie wyznacza się granic takich terenów ani szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na takich terenach.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Na przedmiotowym obszarze planistycznym nie ustala się:

- 1) tymczasowych form zabudowy lub zagospodarowania,
- 2) terenów z zakazem zabudowy lub określonego zagospodarowania terenu z wyjątkiem:
 - zakazu budowy obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających dróg,
 - ograniczeń wynikających z występowania strefy wzdłuż gazociągu wysokoprężnego,
 - ograniczeń w strefach wzdłuż linii elektroenergetycznych.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. System komunikacji

- 1) Należy, poprzez kolejne inwestycje w tym zakresie, ukształtować system komunikacji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z uwzględnieniem rozwiązań komunikacyjnych zlokalizowanej w sąsiedztwie obwodnicy miasta.
- 2) Ustalenia dotyczące dróg znajdujących się w obszarze planistycznym zawarto w rozdziale III.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Z rozbudowywanej komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) Lokalizacja sieci w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią,
- 3) Przy projektowaniu obiektów i zagospodarowaniu terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami:
 - a. rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
 - b. rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Odprowadzanie ścieków:

- 1) do systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej wykonywaną wg. projektu branżowego,
- 2) inne rozwiązania odprowadzania ścieków dopuszczalne w miarę powstających możliwości i rozwiązań technicznych.

4. Energia elektryczna:

- 1) Zaopatrzenie zakładów powstających w Garwolińskiej Strefie Aktywności Gospodarczej z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych oraz ze stacji transformatorowych wg. dokumentacji branżowej, na których lokalizację inwestor musi udostępnić teren.
- 2) Orientacyjny przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej pierścieniowej zasilającej strefę, przedstawiono na rysunku planu. Zmiany trasy przebiegu tej linii mogą wynikać z obowiązku spełnienia warunków technicznych obowiązujących w czasie realizacji sieci.
- 3) W celu realizacji, sieci elektroenergetycznych, niezbędnych dla projektowanej zabudowy, ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic oraz na innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym operatora sieci.
- 4) Realizacja nowych i przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad ustalonych w przepisach Prawa energetycznego.
- 5) Realizacja oświetlenia ulicznego w ciągach dróg i ulic.
- 6) W projektach zagospodarowania terenu lub działki należy przewidzieć rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia sytuowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenów wokół obiektów.
- 7) Zakaz nasadzeń, pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć wysokość 3.0 m,
- 8) Nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

5. Gaz:

- 1) Zasilanie do celów grzewczych i socjalno – bytowych z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN110 /MOP do 0,5 MPa), zlokalizowanego w ul. Stacyjnej, po określeniu warunków przez zarządcę sieci.
- 2) Gazyfikacja obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 89, poz. 625), gazyfikacja może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowym a odbiorcą gazu.
- 3) Linia ogrodzeń powinna przebiegać nie bliżej niż 0,50 m w rzucie poziomym od linii gazociągu.
- 4) Szafki gazowe powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 5) Przy projektowaniu zagospodarowania wzdłuż trasy gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 o max. ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3 MPa, należy uzyskiwać uzgodnienie z zarządcą tego gazociągu.
- 6) Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określone są w:
 - a. dla gazociągów wybudowanych w dniu 12 grudnia 2001 r. i po tym terminie – rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97, poz. 1055),
 - b. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. – rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139, poz. 686).

6. Ogrzewanie:

- 1) Gazowe, zgodnie z ust. 5.
- 2) Dopuszczalne ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła.

- 3) Nowe obiekty należy wyposażać w instalacje grzewcze z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii cieplnej i posiadających odpowiedni atest dopuszczający go do stosowania ze względu na ochronę powietrza.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury
- 1) Niezbędne modernizacje sieci infrastruktury technicznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji z wyjątkiem przypadków, kiedy modernizacja sieci związana jest ze zmianą sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym, w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, przewidziano inny przebieg tych sieci.
 - 2) Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Inny przebieg sieci – dopuszczalny, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi w tym zakresie, przyjętymi na etapie projektowania inwestycji, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów szczególnych i uwarunkowań miejscowych.
 - 3) Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych w projekcie zagospodarowania terenu lub działki.
 - 4) Szczegółowe rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury, zostanie określone w projektach zagospodarowania działki lub terenu, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę tych sieci.
 - 5) Na przedmiotowym terenie mogą być lokalizowane urządzenia infrastruktury, związane z realizacją celów publicznych wymienionych w art. 6 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm.), pod warunkiem, że spełniają one będą wymagania ustalone w odrębnych przepisach.
8. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasilanie obiektów budowlanych z tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w okresie realizacji, oraz z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych a także z uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określonymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę tych obiektów.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami niniejszego planu, wykorzystuje się je w sposób dotychczasowy.
2. Tymczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania gruntów nie ustala się.

ROZDZIAŁ III USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1

§ 14

1. Ustalenia tekstowe dla poszczególnych, oznaczonych symbolem, terenów przedstawionych na załączniku nr 1 obowiązują w następującym zakresie:
 - 1) przeznaczenie terenów na różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania.
 - 2) zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami, wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 3) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Wymienione wyżej ustalenia, uzupełnione ustaleniami wymienionymi w § 4 ust.2 niniejszej uchwały, stanowią obowiązkowy zakres planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy.

§ 15

Przeznaczenie terenów na różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania.

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:
 - 1) 1P – zabudowę związaną z przemysłem,
 - 2) 2P – zabudowę związaną z przemysłem,
 - 3) 3aZP,KS – zieleń i zabudowę związaną z obsługą komunikacji,
 - 4) 3bZP,KS – zieleń i zabudowę związaną z obsługą komunikacji,
 - 5) 4ZP,KS – zieleń i zabudowę związaną z obsługą komunikacji,
 - 6) 5AG – zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą,
 - 7) 6AG – zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą,
 - 8) 7R,AGR,KS – tereny rolne, aktywności gospodarczej w zakresie specjalnych działów gospodarki rolnej i parkingi,
 - 9) 8R,AGR,KS – tereny rolne, aktywności gospodarczej w zakresie specjalnych działów gospodarki rolnej i parkingi,
 - 10) 9AG,U – zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą i usługami,
 - 11) 10AG,U – zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą i usługami,
 - 12) 11KS – istniejący węzeł drogowy,
 - 13) 1KDZ – drogę klasy Z,
 - 14) 2KDL – drogę klasy L,
 - 15) 3KDZ – drogę klasy Z,
 - 16) 4KDL – drogę klasy L,
 - 17) 5KDL – drogę klasy L,
 - 18) 6KDZ – drogę klasy Z,

§ 16

Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami, wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P** i **2P** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zabudowa i zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z zachowaniem odpowiednich ustaleń zawartych w rozdziale II.
 - 2) Podział na działki możliwy:
 - a. stosownie do zamierzeń inwestycyjnych przyszłych inwestorów, ale na działki nie mniejsze niż 10 ha,
 - b. pod warunkiem sprawdzenia, że w wyniku podziału nie pozostanie działka nie nadająca się do zabudowy i zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a. wysokość zabudowy związanej z przemysłem i obiektami związanymi z jego obsługą - odpowiednia do stosowanej technologii i prowadzonej działalności w obiektach, lecz nie większa niż 12,00m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachowego.
 - b. powierzchnia zabudowy wraz z parkingami i powierzchnią utwardzoną nie może przekroczyć 80% powierzchni działki lub terenu.

- c. powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki lub terenu.
 - 4) Linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu przebiegają następująco:
 - a. od linii rozgraniczającej po północnej stronie terenu 1P w odległości 20,0 m
 - b. od linii rozgraniczającej obwodnicy - w odległości 25,0 m
 - c. od linii rozgraniczających dróg 1KDZ i 6 KDZ - w odległości 20,0m,
 - d. od linii rozgraniczających dróg 2KDL i 5KDL - w odległości 10,0m.
 - 5) Obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej.
 - 6) Wszystkie drogi i place komunikacji wewnętrznej muszą mieć co najmniej nawierzchnię utwardzoną,
 - 7) Obowiązek wyposażenia terenu w odpowiednią ilość miejsc postojowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9AG,U** i **10AG,U** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z zachowaniem odpowiednich ustaleń zawartych w rozdziale II,
 - 2) Podział na działki możliwy:
 - a. stosownie do zamierzeń inwestycyjnych przyszłych inwestorów, ale na działki nie mniejsze niż 1 ha,
 - b. pod warunkiem sprawdzenia, że w wyniku podziału nie pozostanie działka nie nadająca się do zabudowy i zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a. wysokość zabudowy - odpowiednia do stosowanej technologii i prowadzonej działalności w obiektach, lecz nie większa niż 12,00 m, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachowego.
 - b. powierzchnia zabudowy wraz z parkingami i powierzchnią utwardzoną nie może przekroczyć 80% powierzchni działki lub terenu.
 - c. powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki lub terenu.
 - 4) Linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, przebiegają następująco:
 - a. od linii rozgraniczającej drogi 6KDZ w odległości 20,0m,
 - b. od linii rozgraniczającej drogi 4KDL w odległości 10,0m.
 - 5) Obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej.
 - 6) Wszystkie drogi i place komunikacji wewnętrznej muszą mieć co najmniej nawierzchnię utwardzoną.
 - 7) Obowiązek wyposażenia terenu w odpowiednią ilość miejsc postojowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 8) W zagospodarowaniu działki lub terenu należy uwzględnić zagospodarowanie przestrzeni publicznej, według ustaleń zawartych w § 8.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5AG** i **6AG** obowiązują następujące ustalenia
- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z zachowaniem odpowiednich ustaleń zawartych w rozdziale II,
 - 2) Podział na działki możliwy:
 - a. stosownie do zamierzeń inwestycyjnych przyszłych inwestorów, ale na działki nie mniejsze niż 1 ha,
 - b. pod warunkiem, że w wyniku podziału nie pozostanie działka nie nadająca się do zabudowy i zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a. wysokość zabudowy - odpowiednia do stosowanej technologii i prowadzonej działalności w obiektach, lecz nie większa niż 12,00 m, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachowego.

- b. powierzchnia zabudowy wraz z parkingami i powierzchnią utwardzoną nie może przekroczyć 80% powierzchni działki lub terenu.
 - c. powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki lub terenu.
- 4) Linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, przebiegają następująco:
 - a. od linii rozgraniczającej drogi 6KDZ w odległości 20,0m,
 - b. od linii rozgraniczającej drogi 5KDL w odległości 15,0m,
 - c. od linii rozgraniczającej drogi 4KDL w odległości 10,0m.
 - 5) Obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej.
 - 6) Wszystkie drogi i place komunikacji wewnętrznej muszą mieć co najmniej nawierzchnię utwardzoną.
 - 7) Obowiązek wyposażenia terenu w odpowiednią ilość miejsc postojowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7R,AGR,KS** i **8R,AGR,KS** obowiązują następujące ustalenia
 - 1) Na terenie mogą być realizowane linie elektroenergetyczne, z uwzględnieniem linii już istniejących oraz zlokalizowanego w sąsiedztwie gazociągu oraz ciągów drenażowych,
 - 2) Aktywność gospodarcza w rolnictwie może być realizowana bez prawa zabudowy trwałych obiektów kubaturowych (np. uprawy szkółkarskie),
 - 3) Na przedmiotowym terenie mogą być realizowane parkingi pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w § 6 ust.1 pkt.2.
 5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3aZP,KS**, **3bZP,KS**, **4ZP,KS**, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zakaz sadzenia roślin, których wysokość w stanie dojrzałym przekracza 3,00 m
 - 2) Możliwość lokalizacji parkingów, pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w § 6 ust.1 pkt .2.
 6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, **3KDZ** i **6KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość drogi 20,00 m. w liniach rozgraniczających,
 - 2) budowa drogi wg parametrów i standardów ustalonych w przepisach szczególnych,
 - 3) w liniach rozgraniczających drogi należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDL**, **4KDL** i **5KDL**, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość drogi 15,00 m. w liniach rozgraniczających,
 - 2) budowa drogi wg parametrów i standardów ustalonych w przepisach szczególnych,
 - 3) w liniach rozgraniczających drogi należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11KS** obejmuje lokalizację istniejącego węzła drogowego.

§ 17

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- 1) 1P – w wysokości 0,1 %
- 2) 2P – w wysokości 0,1 %
- 3) 3aZP,KS – w wysokości 0,1 %

- | | | | |
|-----|-----------|---|-------------------|
| 4) | 3bZP,KS | – | w wysokości 0,1 % |
| 5) | 4ZP,KS | – | w wysokości 0,1 % |
| 6) | 5AG | – | w wysokości 0,1 % |
| 7) | 6AG | – | w wysokości 0,1 % |
| 8) | 7R,AGR,KS | – | w wysokości 0,1 % |
| 9) | 8R,AGR,KS | – | w wysokości 0,1 % |
| 10) | 9AG,U | – | w wysokości 0,1 % |
| 11) | 10AG,U | – | w wysokości 0,1 % |
| 12) | 11KS | – | w wysokości 0,1 % |

ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 18

Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano następujące zgody:

1. na grunty klasy IV - decyzja Nr 181/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 18.11.2008 r. (sygnatura: RW.RM.II./KN/5011-99/08),
2. na grunty klasy III - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29.10.2008r. (sygnatura: GZ.tr.057-602-441/08).

§ 19

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Rysunek planu – załącznik Nr 1,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2,
3. Rozstrzygnięcie o 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 – załącznik Nr 3.

§ 20

W granicach objętych niniejszym planem uchyla się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina uchwaloną Uchwałą Nr VII/35/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 15 kwietnia 2003r.

§ 21

Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolin.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.