

**UCHWAŁA NR XXI/91/2012
RADY MIASTA GARWOLINA
z dnia 30 stycznia 2012 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki, a ul. Księcia Janusza I**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz 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.), a także w związku z Uchwałą Nr XVIII/105/2004 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 marca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki, a ul. Księcia Janusza I - uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Zgodnie z ustaleniami Uchwały Rady Miasta Garwolina Nr XVIII/105/2004 z dnia 30 marca 2004 r., planem objęto obszar położony w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki, a ul. Księcia Janusza I.

§ 2

Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina (Uchwała Rady Miejskiej w Garwolinie Nr XXV/172/2000 z dnia 24 listopada 2000 roku), które stosownie do przepisu art. 9 tejże ustawy, sporządzone zostało w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Plan składa się z części tekstowej i graficznej.
2. Część tekstową planu stanowi niniejsza uchwała.
3. Graficzną część planu stanowi rysunek planu w skali 1:1 000 - załącznik Nr 1a, 1b, 1c wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina w skali 1:10000, z oznaczeniem granic obszaru objętego opracowaniem - załącznik Nr 1d,
4. Załącznikami do uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2,
 - 2) 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

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem,
 - 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, według zasad ustalonych w niniejszym planie,
 - 3) **wskaźniku intensywności zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynków, do powierzchni całkowitej działki budowlanej,

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytej trwałą roślinnością na gruncie rodzimym lub użytkowanej rolniczo, a także część na której występuje woda powierzchniowa,
- 5) **powierzchni budynku netto** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń budynku mierzona na poziomie podłogi z uwzględnieniem tynków i okładzin ścian,
- 6) **powierzchni budynku netto przeznaczonej pod usługi** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich lokali użytkowych przeznaczonych pod usługi mierzona na poziomie podłogi z uwzględnieniem tynków i okładzin ścian,
- 7) **wysokości obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyższego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- 8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą i bliźniaczą, wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi, na działkach spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych i ustaleniach szczegółowych planu,
- 9) **budynku mieszkalnym jednorodzinny** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,
- 10) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającymi stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 11) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym,
- 12) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono oddzielne lokale mieszkalne i pomieszczenia użytkowe (na działalność związaną z usługami),
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę lub jej część, albo zespół działek tworzących nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu,
- 14) **procedurze scalenia i podziału działek** – należy przez to rozumieć postępowanie dotyczące zmiany układu własności działek gruntów rolnych lub leśnych przeznaczonych w planie pod zabudowę (zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami). W niniejszym planie granic takich nie ustala się,
- 15) **podziale działki lub połączeniu i nowym podziale na działki** – należy przez to rozumieć, dokonany na podstawie decyzji administracyjnej (zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami) nowy układ własności gruntowych, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi,
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć zarobkową działalność handlową, usługową lub wytwórczą, budowlaną a także działalność zawodową:
 - a. o której mowa w przepisach o swobodzie działalności gospodarczej, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, w obiekcie mieszkalnym lub w odrębnym budynku,
 - b. która jednocześnie nie może obejmować przedsięwzięć, potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, dla których z oceny ich oddziaływania na środowisko wyniknie, że są przedsięwzięciami znacząco oddziałującymi na środowisko.
- 17) **usługowych funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć funkcje związane z usługami:
 - a. oświaty – szkoły, przedszkola,
 - b. zdrowia - żłobki, szpitale,
 - c. opieki społecznej - domy opieki społecznej, domy dziecka,

- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowany najbardziej wysunięty element ściany frontowej budynku, bez możliwości przekraczania jej w kierunku linii rozgraniczającej drogi oprócz elementów i części dodatkowych lub drugorzędnych budynku, takich jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze itp.,
- 19) **objektach wieżowych** – należy przez to rozumieć obiekty niekubaturowe o wysokości powyżej 12,0 m.

§ 5

1. Do każdego terenu, przedstawionego w załącznikach Nr 1a, 1b, 1c, oznaczonego na rysunku planu symbolem, obowiązują:
 - 1) tekstowe ustalenia dotyczące całego obszaru, zawarte w rozdziale 2,
 - 2) tekstowe ustalenia odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem, zawarte w rozdziale 3,
 - 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 zasady 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,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki łączenia oraz podziału na działki nieruchomości objętych planem,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
3. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie wyznacza się.

§ 6

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) linie:
 - a. granica planu,
 - b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c. linie rozgraniczające drogi o różnej klasie,
 - d. nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone literowo:
 - a. MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. MNe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
 - c. MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
 - d. MNUE - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z usługami,
 - e. U - usługi,
 - f. UO/US - usługi oświaty lub usługi sportu,
 - g. UK - usługi kultury,
 - h. IK - pompownia ścieków sanitarnych,
 - i. ZPo - ogród jordanowski,
 - j. ZN - zieleń nieurządzona,
 - k. ZZ - zadrzewienia,
 - l. ZC - cmentarz wojenny,
 - m. WS - wody powierzchniowe.
 - 3) komunikacja:
 - a. KDG - droga główna,
 - b. KDZ - droga zbiorcza,

- c. KDL - droga lokalna,
 - d. KDD - droga dojazdowa,
 - e. KPJ - ciąg pieszo jezdny,
 - f. KP - ciąg pieszy.
- 4) środowisko kulturowe:
- a. granica Strefy Ochrony Konserwatorskiej B,
 - b. granica Strefy Ochrony Konserwatorskiej K,
 - c. zasięg stanowiska archeologicznego ze Strefą Ochronną „OW”.
- 5) pozostałe oznaczenia:
- a. wymiarowanie.

§ 7

1. Informacyjnymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:
- 1) granica miasta Garwolin,
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu,
 - 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV,
 - 4) orientacyjne położenie stacji transformatorowych,
 - 5) preferowana lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - 6) zabezpieczenie antyhałasowe.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANISTYCZNEGO PRZEDSTAWIONEGO W ZAŁĄCZNIKACH NR 1a, 1b i 1c

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Dominujące na obszarze planu są funkcje: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.
2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub bliźniacza, z zakazem zabudowy szeregowej.
3. Możliwy remont i odbudowa budynków istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu, w dotychczasowych parametrach bez konieczności spełnienia parametrów ustalonych w planie.
4. Funkcje mieszkalno - usługowe należy lokalizować w miejscach oznaczonych na rysunku planu.
5. Zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, to jest obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
6. Obiekty wieżowe (np. stacje bazowe telefonii komórkowej) można lokalizować jedynie na terenach usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U.
7. Należy zachować zadrzewienia oraz pasy terenów zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych.
8. Lokalizowanie nośników reklamowych w pasie drogowym możliwe jest pod następującymi warunkami:
 - 1) nie stwarzanie ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, po udzieleniu stosownej zgody przez zarządzającego drogą lub terenem,
 - 2) ograniczenia wielkości nośników reklamowych do następujących rozmiarów:
 - a. powierzchnia - maksimum 15 m²,
 - b. wysokość - maksimum 8,0 m od poziomu terenu.
9. Wyposażenie ciągów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD w elementy małej architektury (latarnie, ławki, kosze na śmieci).

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakaz oddziaływania na środowisko, wywołanego przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia, które mogłyby ograniczać użytkowanie terenów sąsiednich zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem i przyjętym sposobem zagospodarowania.
2. Zachowanie istniejących lasów i zadrzewień.
3. Nakaz stosowania ogrodzeń umożliwiających w poziomie terenu migrację drobnych przedstawicieli fauny.

4. Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni i wysokości do 1,7m.
5. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Zakaz lokalizacji stacji paliw, poza obszarami usługowymi 1U i 11U wymienionymi w ustaleniach szczegółowych.
7. Ochrona gruntów i gleb musi następować przez następujące działania:
 - 1) przed przystąpieniem do prac budowlanych sprzymowanie warstwy ornej gruntu i zabezpieczenie jej przed zniszczeniem,
 - 2) użycie uprzednio sprzymowanej ziemi do zagospodarowania działki budowlanej.
8. Dopuszczenie podpiwniczenia budynków do głębokości 2,0 m mierzonej od naturalnego poziomu gruntu do posadzki piwnic, pod warunkiem zapewnienia właściwej izolacji i odwodnienia budynków.
9. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) nakaz zagospodarowania terenów poszczególnych działek w sposób zapewniający nieprzekraczanie poziomu hałasu określonego w odrębnych przepisach dla występującego w sąsiedztwie przeznaczenia terenów,
 - 2) nakaz utrzymania minimalnej odległości nowej zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem oraz ustaleniami niniejszej uchwały,
 - 3) zakaz przeznaczenia terenu pod usługowe funkcje chronione w pasie do 70,0 m od linii rozgraniczających drogi głównej (KDG) oraz do 20,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych (KDZ),
 - 4) dla zabudowy sytuowanej na działkach budowlanych graniczących z pasami drogi głównej (KDG) i dróg zbiorczych (KDZ), ustala się nakaz stosowania dla pomieszczeń funkcji chronionych odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.), określonym w obowiązujących normach i standardach,
 - 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających poziomu hałasu wzdłuż pasa drogi głównej (KDG) i dróg zbiorczych (KDZ) takich jak: nawierzchnie cichobieżne, rozwiązania płynnie spowalniające ruch, (z wyłączeniem progów zwalniających),
 - 6) na odcinkach wskazanych na rysunku planu postuluje się ekrany akustyczne.
10. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - 1) zakaz zmiany przeznaczenia terenów wód otwartych powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS oraz zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do tychże wód,
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych nie określonych w pkt 1,
 - 3) zakaz realizacji przedsięwzięć:
 - a. powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - b. wymagających urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.
 - 4) zakaz przeznaczenia istniejących studni na inne cele niż pobór wody,
 - 5) docelowa likwidacja indywidualnych studni, w miarę sukcesywnej realizacji uzbrojenia technicznego w infrastrukturę komunalną. Likwidację należy prowadzić według dokumentacji uzgodnionej z właściwym organem (Wydział Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny),
 - 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
 - 7) zakaz planowego odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki,
 - 8) nakaz utrzymania systemu odwodniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości - dopuszczalne są korekty przebiegu oraz wprowadzenie rurociągów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w tym zakresie oraz uzgodnienia przez właściwy organ.
11. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne, przy spełnieniu § 16 ust. 4 niniejszej uchwały.
12. W zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 16 ust. 8, niniejszej uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze planistycznym nie występują obiekty określone przepisami ustawy o ochronie zabytków:
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 2) obiekty kultury współczesnej, w rozumieniu przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze planistycznym występuje stanowisko archeologiczne nr AZP 64-72/38.

W celu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 64-72/38 (relikty osadnictwa ludności kultury należącej do tzw. cyklu łużyckiego), zabytek otacza się oznaczoną na rysunku planu Strefą Ochronną „OW”. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokości ponad 30 cm, może być realizowana po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i pod nadzorem archeologiczno- konserwatorskim. W przypadku odkrycia pozostałości dawnego osadnictwa o znacznej wartości naukowej i poznawczej prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych przeprowadzanych w trybie pilnym, dla szybkiego udostępnienia terenu pod inwestycję. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia gruntów. Teren przebadany archeologicznie jest uważany za zniszczony i jako taki może być udostępniony do dalszych prac budowlanych. Ratownicze badania wykopaliskowe poprzedzające inwestycję prowadzone są na koszt inwestora, bezpośrednio przez niego finansowane. Środki finansowe za przeprowadzenie badań archeologicznych należy uwzględnić jako dodatkową, odrębną pozycję w zbiorczym kosztorysie inwestycji. Na obszarze „OW” należy unikać lokalizowania inwestycji wielkokubaturowych i wymagających szczególnego posadowienia. W uzasadnionych przypadkach wojewódzki Konserwator Zabytków może zrezygnować z wymogu nadzoru konserwatorskiego.
3. Ochronę zachowanych elementów rozplanowania i istniejącej substancji o wartościach kulturowych (cmentarz wojenny – 1ZC) oraz elementów terenów historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza dawnym ośrodkiem układu miasta i stanowią wartość kulturową w skali lokalnej, do którego zalicza się skrzyżowanie dróg 1KDG i 4KDZ, realizuje się poprzez wyznaczenie:
 - 1) Strefy Ochrony Konserwatorskiej B - ochrony zachowanych elementów rozplanowania i istniejącej substancji o wartościach kulturowych.

Strefa obejmuje teren cmentarza wojennego oznaczonego symbolem 1ZC oraz skrzyżowanie dróg 1KDG i 4KDZ wchodzące w skład historycznego rozplanowania miasta, w której obowiązuje:

 - a. zachowanie obecnego kształtu istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - b. zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych na obszarze objętym tą strefą,
 - c. zachowanie istniejącego układu ulic i parceli, linii zabudowy w pierzejach ulic objętych strefą,
 - d. dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie bryły i skali budynków oraz kształtowanie zagospodarowania terenu na warunkach harmonijnego sąsiedztwa.
 - 2) Strefy Ochrony Konserwatorskiej K – ochrony krajobrazu.

Strefa obejmuje tereny integralnie związane z zespołem cmentarza wojennego, objętego strefą B, tworząc z nim charakterystyczny krajobraz gdzie obowiązuje:

 - a. zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych wyższych niż jednokondygnacyjne,
 - b. zachowanie istniejącego drzewostanu, z jednoczesnym zakazem wprowadzania zwartych zadrzewień,
 - c. utrzymanie istniejącego użytkowania.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

Zachowanie tradycyjnego charakteru miasta przez:

 - 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m, a w strefie K do 8,0 m.

- 2) obowiązek wykańczania elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką, w kolorach niejaskrawych, pastelowych,
- 3) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach stonowanej czerwieni, brązu i szarości.

§ 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszaru przestrzeni publicznej, o którym mowa w art. 2 pkt 6 oraz w art. 15 ust 2 pkt. 5 nie wyznacza się.
2. Za przestrzeń ogólnie dostępną, wymagającą szczególnego projektowania i realizacji uważa się:
 - 1) przestrzeń wydzieloną z powierzchni terenu, na którym realizowane będą obiekty użyteczności publicznej,
 - 2) przestrzeń pozostającą w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią.
3. Na części działki wydzielonej pod urządzenie przestrzeni ogólnie dostępnej realizowane być mogą:
 - 1) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - 2) oświetlenie,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) obiekty małej architektury.

§ 12

Granice i sposoby 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

Na obszarze planistycznym nie występują:

1. określone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody szczególne formy ochrony przyrody,
2. określone na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wyznaczone granicą prawdopodobieństwa wystąpienia wody 1%,
3. ustalone w trybie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - 1) obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe,
 - 2) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których występują te ruchy,
4. określone przepisami ustawy Prawo wodne ujęcia wody i strefy ich ochrony.

§ 13

Szczególne zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości

1. Istniejące działki (powstałe przed wejściem w życie planu), o powierzchni mniejszej od wymaganej w poszczególnych strefach, mogą być zabudowane, jeśli będą mogły być zachowane pozostałe parametry określone w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Dokonywany podział lub łączenie działek musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki, zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Należy zapewnić minimalną powierzchnię działek budowlanych wydzielanych po wejściu w życie planu:
 - 1) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - minimum 800 m², a przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą – minimum 640 m² każda,
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU - minimum 800 m²,
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonej na rysunku planu symbolami MNe - minimum 1000 m²,
 - 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MNUE - minimum 1000 m²,

- 5) na terenach zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U - minimum 2000 m², z wyjątkiem terenów 3U - 7U, gdzie minimalna powierzchnia działki może wynosić 1300 m²,
- 6) przy podziale na działki, ostatnia działka z podziału może mieć wielkość:
 - a. przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - 700 m²,
 - b. przeznaczonych pod zabudowę usługową 3U - 7U - 1000 m²,
4. Szerokość frontu nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - minimum 18,0 m.
5. Wielkości wydzielanych działek oraz ich minimalnej szerokości pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celach określonych przepisami odrębnymi, nie określa się, bowiem ich wielkość zależeć będzie od przyjętych rozwiązań i przepisów technicznych.
6. Przy podziale działki lub łączeniu działek, obowiązek zapewnienia dostępu z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi ciągów pieszo-jezdnymi i dróg wewnętrznych. Pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Jeżeli ustalenia uchwały nie stanowią inaczej, zakazuje się dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność wykonania zjazdów z ulicy głównej (KDG).
8. Obowiązek wydzielania docelowych szerokości dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu) przy wydzielaniu nowych działek na terenach przylegających do dróg publicznych.

§ 14

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

1. Na przedmiotowym obszarze planistycznym nie ustala się:
 - 1) tymczasowych form zabudowy,
 - 2) tymczasowego zagospodarowania terenów.
2. Ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych działek mogą występować w związku z przebiegiem linii elektroenergetycznych.
3. Zakaz wznoszenia budynków dotyczy terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod:
 - 1) Zieleń,
 - 2) wody powierzchniowe,
 - 3) drogi publiczne,
 - 4) tereny zadrzewień.

§ 15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Parametry dróg publicznych:

symbol na planie	klasa drogi, minimalny przekrój	szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
1 KDG	główna 1x2	min. 25,0 m (dopuszczone zwężenie do 22,0 m)
1 - 4KDZ	zbiorcza 1x2	20,0 - 34,0 m
1-13KDL	lokalna 1x2	12,0 - 15,0 m
1-14 KDD	dojazdowa 1x2	10,0 - 15,0 m (na odcinku 6aKDD - szerokość 9,4 m i 9KDD – minimalna szerokość 8,0 m)

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy, jeśli na rysunku i w tekście planu nie zaznaczono inaczej, powinny być oddalone minimum:
 - 1) od linii rozgraniczających KDG – 15,0 m,
 - 2) od linii rozgraniczających dróg KDZ – 10,0 m,
 - 3) od linii rozgraniczających ulic KDL i KDD – 5,0 m,
 - 4) od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KPJ – 5,0 m,
 - 5) od linii rozgraniczających ciągu pieszego 1KP – 3,0 m,
 - 6) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 5,0 m,
3. Przejścia dla pieszych na drodze głównej KDG należy zrealizować jako bezkolizyjne lub o ruchu regulowanym sygnalizacją świetlną.

4. W rejonach przejść dla pieszych na drogach zbiorczych KDZ należy wprowadzić rozwiązania regulujące ruch lub płynnie go spowalniające, z jednoczesnym zakazem stosowania progów zwalniających.
5. Nakazuje się stosowanie w pasach dróg lokalnych KDL rozwiązań płynnie spowalniających ruch oraz dopuszcza się stosowanie progów zwalniających w rejonach przejść dla pieszych.
6. Obowiązek stosowania rozwiązań spowalniających ruch, w pasach dróg dojazdowych KDD z jednoczesną możliwością stosowania progów zwalniających.
7. W przypadku nieprzelotowego zakończenia ulic lokalnych KDL i dojazdowych KDD minimalny promień placów do zawracania musi wynosić 6,0 m.
8. Publiczny ciąg pieszo – jezdny (gminny), oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ lub pieszy, oznaczony symbolem KP, może posiadać zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu (przy czym szerokość ciągu pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 6,0 m).
9. W przypadku braku możliwości bezpośredniego skomunikowania przeznaczonych pod zabudowę działek z drogami publicznymi, lub w celu ograniczenia wjazdów z dróg o wyższej klasie KDG i KDZ, należy wydzielić drogi wewnętrzne – niepubliczne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu następujących wymogów:
 - 1) zapewnić co najmniej warunki techniczne jak dla ciągu pieszo - jezdnego o ruchu dwukierunkowym, o minimalnej szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem do zawracania o minimalnym promieniu 6,0 m.
10. Sytuowanie nowej zabudowy wzdłuż dróg wewnętrznych, istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu, jest możliwe pod warunkiem, że minimalna szerokość tych dróg w liniach rozgraniczających wynosi 5,0 m.
11. Dopuszczalne jest ustalanie służebności przejazdu do działek budowlanych.
12. Inwestorzy obowiązani są zapewnić na działkach, gdzie realizują inwestycje, co najmniej:
 - 1) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² użytkowej powierzchni mieszkalnej w zabudowie jednorodzinnej - dopuszcza się wliczanie miejsc garażowych,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.
13. Ustala się stosowanie zasady ograniczenia zjazdów z dróg KDG i KDZ. Zjazdy z tych dróg możliwe są po uzyskaniu zgody od zarządcy dróg.

§ 16

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie urządzeń inżynierskich ustala się zapewnienie w liniach rozgraniczających dróg, rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy:
 - 1) poza jezdniami: wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych i sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) pod jezdniami: kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) wyposażenie całego obszaru objętego planem w sieć wodociągową, z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - 2) budowę wodociągowych sieci rozdzielczych, co najmniej wzdłuż dróg publicznych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - 1) rozdzielczy system skanalizowania obszaru planistycznego, (zgodnie z opracowaniami branżowymi,
 - 2) odwodnienie powierzchniowe układu drogowego,
 - 3) wymóg odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej - zakaz wykonywania kanalizacji indywidualnych po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) budowę sanitarnych kanałów rozdzielczych, zgodnie z opracowaniami branżowymi,
 - 5) przeznaczenie terenów **1IK** i **2IK** pod urządzenia kanalizacji sanitarnej - projektowane pompownie ścieków.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej z indywidualnych źródeł zasilania z zachowaniem ograniczeń środowiskowych.

5. W zakresie gazyfikacji ustala się:
 - 1) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
 - 2) gazyfikację zabudowy mieszkaniowej i usługowej gazem średnioprężnym,
 - 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5 m od projektowanych gazociągów,
 - 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
 - 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe według obowiązujących odrębnych przepisów.
6. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - 1) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - 2) zasilanie w energię elektryczną z systemu krajowego, za pośrednictwem stacji 110/15kV "Garwolin" i rozdzielni 15kV przy ul. Stacyjnej,
 - 3) budowę dwu stacji transformatorowych dla zabezpieczenia potrzeb nowych odbiorców,
 - 4) budowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii,
 - 2) rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informatycznego.
8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
 - 1) zorganizowany system zbiórki i wywozu odpadów stałych o charakterze komunalnym, z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki,
 - 2) wymóg zabezpieczenia na każdej działce budowlanej niezbędnej powierzchni terenu pod miejsce zbiórki, z dostępem od drogi, tak by zapewnić, odbiorcom odpadów optymalny standard obsługi, z częstotliwością wywozu stałych odpadów komunalnych 1/tydzień,
 - 3) zbiórka odpadów oraz zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

§ 17

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Na przedmiotowym obszarze planistycznym nie ustala się sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH W ZAŁĄCZNIKU NR 1a, 1b i 1c

§ 18

1. Ustalenia tekstowe dla poszczególnych, oznaczonych symbolem, terenów przedstawionych w załącznikach Nr 1a, 1b i 1c obowiązują w następującym zakresie:
 - 1) przeznaczenie terenów pod różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania,
 - 2) zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
2. W §31 ustalono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
3. Wymienione wyżej ustalenia, uzupełnione ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały, stanowią obowiązkowy zakres planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 20MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,

- 2) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie uzupełniające - możliwość wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren pod warunkiem że powierzchnia lokali użytkowych netto zajmie nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni netto budynku lub budynków na terenie działki budowlanej; usługi w parterach budynków preferowane dla obszarów 6MN-9MN, 11MN, 12MN i 14MN-16MN,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5,
 - 2) minimum 50% terenu działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 3) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:
 - a. nie więcej niż 11,0 m poza Strefą Ochrony Konserwatorskiej K,
 - b. nie więcej niż 8,0 m w Strefie Ochrony Konserwatorskiej K (częściowo dla terenów 1MN,4MN i łącznie dla terenu 3MN).
 - 6) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - 7) poziom podłogi parteru w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym maksimum 0,5 m powyżej naturalnej powierzchni terenu działki,
 - 8) kąty nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - 9) możliwe stosowanie dachów płaskich w budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust.2,
 - 11) dojazd do działek z dróg KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych,
 - 12) dojazd do działek od dróg KDZ ograniczony do niezbędnych.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU - 5MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie uzupełniające - możliwość wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren pod warunkiem że powierzchnia lokali użytkowych netto zajmie nie więcej niż 60% całkowitej powierzchni netto budynku lub budynków na terenie działki budowlanej; usługi w parterach budynków preferowane dla obszarów 1MNU, 2MNU, 3MNU i 5MNU,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5,
 - 2) minimum 50% terenu działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 3) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 11,0 m,
 - 6) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - 7) poziom podłogi parterów budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych maksimum 0,50 m powyżej naturalnej powierzchni terenu konkretnej działki,
 - 8) kąty nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - 9) możliwość stosowania dachów płaskich w budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,

- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2, z wyjątkiem terenu 4MNU gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona jest o 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDG,
- 11) dojazd do działek preferowany od dróg KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych, ograniczony od dróg KDZ , warunkowe dopuszczenie dojazdów od drogi KDG.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNe - 11MNe** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie uzupełniające - możliwość wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren pod warunkiem że powierzchnia lokali użytkowych netto zajmie nie więcej niż 40% całkowitej powierzchni netto budynku lub budynków na terenie działki budowlanej; usługi w parterach budynków preferowane dla obszarów 6MNe, 8MNe i 11MNe,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4,
 - 2) minimum 70% terenu działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 3) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 11,0 m,
 - 6) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - 7) poziom podłogi parterów budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych maksimum 0,50 m powyżej naturalnej powierzchni terenu działki,
 - 8) kąty nachylenia połaci dachowych 25°-45°,
 - 9) możliwe stosowanie dachów płaskich w budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust.2 z wyjątkiem:
 - a. 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4KDZ dla terenu 11 MNe,
 - b. 2,0 m od linii rozgraniczających dróg KDL i KDD dla terenu 9MNe,
 - 11) dojazd do działek od dróg KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych, ograniczony od dróg KDZ.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNUE - 6MNUE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie uzupełniające - możliwość wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren pod warunkiem że powierzchnia lokali użytkowych netto zajmie nie więcej niż 60% całkowitej powierzchni netto budynku lub budynków na terenie działki budowlanej; preferowane usługi w parterach budynków dla obszarów 2MNUE - 4MNUE,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimum 70% terenu działki budowlanej należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,4,
 - 3) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

- 5) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 11,0 m,
- 6) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
- 7) poziom podłogi parterów budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych maksimum 0,50m powyżej naturalnej powierzchni terenu działki,
- 8) kąty nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
- 9) możliwe stosowanie dachów płaskich w budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust.2 z wyjątkiem:
 - a. 7,0 m od linii rozgraniczających drogi KDG dla terenu 5MNUe,
 - b. 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDZ dla terenu 5MNUe.
- 11) dojazd do działek od dróg KDL i KDD, warunkowe dopuszczenie dojazdów od drogi KDG.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U -11U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe z wyłączeniem możliwości lokalizowania w obszarach 1U, 8U -11U usługowych funkcji chronionych,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw na obszarach 1U i 11 U,
- 3) zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie uzupełniające pod warunkiem:
 - a. dla obszarów 3U-7U - możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na ten teren pod warunkiem, że powierzchnia lokali mieszkaniowych netto zajmie nie więcej niż 60% całkowitej powierzchni netto budynku lub budynków na terenie działki budowlanej; preferowane usługi w parterach budynków dla obszaru 3U,
 - b. możliwa rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego i budowa nowego na działce już zabudowanej budynkiem mieszkalnym przed wejściem planu w życie, bez konieczności zachowania warunku określonego w ppkt a.
- 4) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
- 5) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% terenu działki budowlanej,
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - c. nie więcej niż 8,0 m w Strefie Ochrony Konserwatorskiej K (dla części terenu 1U i całego terenu 2U),
 - d. nie więcej niż 12,0 m, poza Strefą Ochrony Konserwatorskiej K,
- 5) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych 10° - 45°,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust.2,
- 9) dojazd do działek od dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych, ograniczony od dróg KDZ, warunkowe dopuszczenie dojazdów od drogi KDG w przypadku realizacji drogi serwisowej,
- 10) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO/US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) publiczne usługi oświaty oraz publiczne usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe służące obsłudze przeznaczenia podstawowego jako przeznaczenie uzupełniające,
- 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
- 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12,0 m,
 - 4) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust.2,
 - 8) dojazd do działek od dróg KDL i dróg wewnętrznych,
 - 9) przy realizacji usługowych funkcji chronionych poziom hałasu nie może przekroczyć dopuszczalnego dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, ustalonego w przepisach odrębnych.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi kultury jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi nieuciążliwe służące obsłudze usług kultury, jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze jako przeznaczenie uzupełniające,
 - 4) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,0,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12,0 m,
 - 4) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - 5) możliwe jest stosowanie dachów płaskich,
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §15 ust. 2,
 - 8) dojazd do działek od dróg KDL i dróg wewnętrznych,
 - 9) poziom hałasu nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określonych w przepisach odrębnych.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK** oraz **2IK** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) infrastruktura techniczna, jako przeznaczenie podstawowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) odpowiedni do przeznaczenia terenu z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie,
 - 2) dojazd do działek od drogi KDZ i drogi KDD.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPo** oraz **2ZPo** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zieleni miejskiej - ogród jordanowski jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) zieleń częściowo urządzona jako przeznaczenie podstawowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie zielenią wysoką i niską,
 - 2) dopuszcza się stosowanie form małej architektury ogrodowej tj. altan, siedzisk, oczek wodnych,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 65% powierzchni działki.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN - 13ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zieleń nieurządzona jako przeznaczenie podstawowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem nowych nasadzeń,
 - 2) zakaz wznoszenia ogrodzeń stałych na całym obszarze.

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZZ - 4ZZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń bez prawa zabudowy - jako przeznaczenie podstawowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wznoszenia ogrodzeń stałych na całym obszarze,
 - 2) nakaz wprowadzania rodzimych gatunków drzew - właściwych dla warunków siedliskowych.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) cmentarz wojenny - miejsce pamięci narodowej,
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
 - 3) zakaz pochówku zmarłych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie cmentarza w jego historycznej formie,
 - 2) wymóg kształtowania ścieżek i placyków nawierzchniami utwardzonymi,
 - 3) utrzymanie dotychczasowej zieleni z dopuszczeniem nowych nasadzeń,
 - 4) obowiązek usuwania samosiewów drzew i krzewów,
 - 5) teren w granicach Strefy Ochrony Konserwatorskiej B. Obowiązują ustalenia § 10.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 4WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ciek i wody powierzchniowe jako przeznaczenie podstawowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) kanał melioracyjny,
 - 2) zasady utrzymania cieków zgodne z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

§ 32

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

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów rolnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i usługową.
2. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN – w wysokości 25%,
 - 2) 5MNU – w wysokości 25%,
 - 3) 7U, 8U, 9U, 10U i 11U – w wysokości 25%.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 33

1. Ustala się sposób rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Garwolin zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 34

Na terenie objętym planem traci moc uchwała Rady Miejskiej w Garwolinie Nr XXXV/243/2001 z dnia 9 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina.

§ 35

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

1. na grunty klasy IV - decyzja Nr 163/07 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 21.09.2007 r. (sygnatura: RW.III.7711-42/07),
2. na grunty klasy III - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27.08.2007 r. (sygnatura: GZ.tr.057-602-343/07).

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolin.

§ 37

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

§ 38

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