

**UCHWAŁA NR XXI/93/2012
RADY MIASTA GARWOLINA
z dnia 30.01.2012**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie przy Al. Legionów pomiędzy rzeką Wilgą, a osiedlem mieszkaniowym "Zarzecze"

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XVIII/106/2004 Rady Miasta Garwolin z dnia 30 marca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie przy Al. Legionów, pomiędzy rzeką Wilgą, a osiedlem mieszkaniowym „Zarzecze”, a także na wniosek Burmistrza Miasta Garwolin uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Zgodnie z ustaleniami Uchwały Rady Miasta Garwolin Nr XVIII/106/2004 z dnia 30 marca 2004 roku, planem objęto obszar położony w Garwolinie przy Al. Legionów, pomiędzy rzeką Wilgą a osiedlem mieszkaniowym „Zarzecze”, posiadający powierzchnię 3,3 ha.

§ 2

Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego miasta Garwolina (Uchwała Rady Miasta Garwolin 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. Część graficzną planu stanowi:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1 000 - załącznik Nr 1a, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin, z oznaczeniem granic obszaru objętego opracowaniem - załącznik Nr 1b.
4. Załącznikami do uchwały są także:
 - 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.

§ 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, ze zm.).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie na określone funkcje wraz z wszystkimi urządzeniami służącymi prawidłowemu użytkowaniu obiektów funkcji przeznaczenia terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającym i oznaczonego symbolem,

- 2) **powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków na działce, w obrysie zewnętrznym ich parterów, oraz powierzchni ciągów komunikacyjnych, dojazdów i miejsc postojowych, miejsc lokalizacji urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, elementów małej architektury lub innych rodzajów zagospodarowania terenu, oprócz powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytej trwałą roślinnością na gruncie rodzimym, lub użytkowaną rolniczo, oraz wodę powierzchniową na terenie tej działki,
- 4) **wysokości obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej, do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę lub 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,
- 6) **podziale działki lub połączeniu i nowym podziale na działki** – należy przez to rozumieć, dokonany na podstawie decyzji administracyjnej (dział III, rozdz.1 ustawy z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami) nowy układ własności gruntowych, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 7) **procedurze scalenia i podziału** działek – należy przez to rozumieć postępowanie dotyczące zmiany układu własności działek gruntów rolnych lub leśnych przeznaczonych pod zabudowę (dział III rozdz.2 ustawy z dn. 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami), dotyczące terenu, którego granice ustalono w planie,
- 8) **objektach wieżowych** – należy przez to rozumieć obiekty niekubaturowe o wysokości powyżej 12,0 m.
- 9) **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 specjalnym budynku,
 - b. która jednocześnie nie może obejmować przedsięwzięć, potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których z oceny ich oddziaływania na środowisko wyniknie, że są przedsięwzięciami znacząco oddziaływującymi na środowisko,
- 10) **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,
- 11) **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.

§ 5

1. Do każdego terenu, przedstawionego w załączniku Nr 1a, oznaczonego na rysunku planu symbolem, obowiązują:
 - 1) tekstowe ustalenia dotyczące całego obszaru, zawarte w rozdz. 2,
 - 2) tekstowe ustalenia odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem, zawarte w rozdz. 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 sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - 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 infrastruktury technicznej,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Granic terenów wymagających scalenia i podziału 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 sposobie zagospodarowania,
 - c. linie rozgraniczające drogi publiczne o różnej klasie,
 - d. nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone literowo:
 - a. U - usługi,
 - b. ZP - zieleń urządzona,
 - c. KDP – obsługa komunikacji.
 - 3) komunikacja:
 - a. KDZ - drogi zbiorcze,
 - b. KDL - drogi lokalne,
 - 4) środowisko kulturowe: granice Strefy Ochrony Konserwatorskiej – E i K,
 - 5) pozostałe oznaczenia: wymiarowanie.

§ 7

1. Informacyjnymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny poza granicami planu,
 - 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANISTYCZNEGO PRZEDSTAWIONEGO W ZAŁĄCZNIKU NR 1a

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowa realizowana na terenach przeznaczonych pod usługi musi nawiązywać do śródmiejskiego charakteru zabudowy na terenach sąsiednich.
2. Zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowych.
3. Zakaz sytuowania obiektów wieżowych.
4. Zakaz sytuowania wieloprzestrzennych obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Lokalizowanie znaków i tablic reklamowych w obszarze planu możliwe w pasach drogowych oraz w terenie 1U pod następującymi warunkami:
 - 1) lokalizowanie reklam w pasie drogowym jest możliwe, pod warunkiem braku ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, po udzieleniu stosownej zgody przez zarządzającego drogą lub terenem,

- 2) dopuszcza się umieszczanie znaków i tablic reklamowych wolnostojących i na elewacjach:
 - a. o maksymalnej powierzchni reklamowej 15,0 m²,
 - b. maksymalnie do wysokości 7,0 m od poziomu terenu,
 - c. przy spełnieniu między nośnikami wolnostojącymi odległości minimum 50 m.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania.
2. Zakaz lokalizacji stacji paliw.
3. Ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji, których cechy (siła wzrostu, docelowa wysokość, zwartość korony, rodzaj systemu korzeniowego, wydzielanie alergenów, odporność na zanieczyszczenia powietrza i zasolenie gleby) nie kolidują z przyjętym zagospodarowaniem.
4. W zakresie ukształtowania terenu:
 - 1) możliwość podwyższania poziomu terenu z użyciem gruntów nasypowych,
 - 2) do nasypywania dopuszcza się wyłącznie grunty stabilne pozbawione odpadów,
 - 3) zakaz podpiwniczenia budynków,
 - 4) obowiązek wykonania ekspertyzy geotechnicznej warunków posadowienia obiektów budowlanych, przed ich projektowaniem.
5. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) nakaz zagospodarowania terenów w sposób zapewniający dla sąsiednich terenów poziomy hałasu poniżej dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających poziomy hałasu wzdłuż pasa drogi zbiorczej (KDZ) takich jak: nawierzchnie cichobieżne, rozwiązania płynnie spowalniające ruch z wyłączeniem progów zwalniających.
6. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć:
 - a. powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - b. wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - 3) nakaz poprzedzenia nowej zabudowy wprowadzeniem niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w uzgodnieniu z właściwym organem - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej,
 - 4) nakaz wprowadzenia nowego zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nieuregulowanym spływem wód opadowych.
7. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej w planie ustala się:
 - 1) podwyższenia terenu do rzędnej ponad 126,3 m.n.p.m.Kr. i usytuowanie poziomu parteru budynku powyżej 126,8 m n.p.m. Kr.,
 - 2) dokonania, przez uprawnionego hydrologa, oceny dotyczącej wpływu podwyższenia i utwardzenia terenu na zagrożenie powodziowe osiedla „Zarzecze” oraz wykonanie przez inwestora wskazanych przez niego zabezpieczeń i dokonania obliczeń,
 - 3) możliwość lokalizowania inwestycji urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych w odpowiednich miejscach,
 - 4) wykonywanie prac budowlanych i ogrodniczych w pobliżu rzeki i kanału po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania znajduje się punkt widokowy na kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego z kierunku drogi z Lublina do Warszawy.
2. Ustala się Strefę Ochrony Konserwatorskiej E w zakresie ochrony ekspozycji tego kościoła, położonego poza terenem opracowania. Strefa ta stanowi zabezpieczenie eksponowania obiektu zabytkowego.
3. W Strefie Ochrony Konserwatorskiej E - ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego obowiązują:
 - 1) ograniczenie wysokości zabudowy na osi ekspozycji obiektów zabytkowych, do 8,0 m w Strefie Ochrony Konserwatorskiej E,
 - 2) zakaz nasadzeń wysokich i zwartych.
4. Na całym obszarze opracowania ustala się także Strefę Ochrony Konserwatorskiej – K ochrony krajobrazu.
5. W Strefie Ochrony Konserwatorskiej K ustala się zachowanie tradycyjnego charakteru miasta przez:
 - 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 12,0 m poza strefą E,
 - 2) zachowanie wartościowych nasadzeń z jednoczesnym zakazem wprowadzania zwartych zadrzewień,
 - 3) dostosowanie kompozycji przestrzennej zabudowy do sąsiedztwa a także nowej funkcji terenów, tak aby chronić charakterystyczny krajobraz staromiejski a nowe funkcje realizować w obiektach będących identyfikatorami przestrzeni przez charakterystyczne zaznaczenie wejść do obiektów i zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach budynków,
 - 4) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.

§ 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 pasem drogowym.
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, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

1. Na obszarze planistycznym nie występują 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.

§ 13

Szczególne zasady i warunki podziału lub połączenia i nowego podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości lub połączenia i nowego podziału:
 - 1) Dokonywany podział lub łączenie nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 2) Przy podziale działki lub łączeniu i nowym podziale, obowiązek zapewnienia dostępu z dróg publicznych.

§ 14

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

1. Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać jego położenie w pobliżu cieków wodnych.
2. Zakaz podpiwniczenia budynków.
3. Zakaz realizacji budynków, na terenie przeznaczonym na parking publiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDP, oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne - drogę zbiorczą (KDZ) i drogę lokalną (KDL).
4. Zakaz realizacji budynków na terenach zieleni miejskiej - oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

§ 15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. KOMUNIKACJA
 - 1) Klasy, przebiegi i minimalne szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu i według poniższych parametrów.

symbol na planie	funkcja drogi, przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1KDZ	zbiorcza 1 x 2	25,0- 45,0
1KDL	lokalna 1 x 2	15,0 - 20,0

- 2) W pasie drogi zbiorczej KDZ, dla poprawy bezpieczeństwa ruchu, postuluje się wprowadzenie w rejonach przejść dla pieszych rozwiązań regulujących ruch lub płynnie go spowalniających z wyłączeniem progów zwalniających.
 - 3) Dopuszcza się wprowadzanie miejsc parkingowych w pasie drogowym drogi lokalnej KDL z możliwością bezpośredniego skomunikowania.
 - 4) Możliwość realizacji dróg wewnętrznych dla skomunikowania działek, w tym nowo wydzielanych działek budowlanych, dla których brak jest możliwości bezpośredniego połączenia z drogami publicznymi.
 - 5) Teren 1KDP przeznaczony jest pod realizację parkingu publicznego.
 - 6) Inwestorzy obowiązani są zapewnić na działkach, gdzie realizują inwestycje miejsca parkingowe w ilości, co najmniej 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp., jednak nie mniej niż 3 miejsca.
2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - 1) Zaopatrzenia w wodę:
 - a. wymóg pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.
 - 2) Odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - a. wymóg odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej - zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych,
 - b. rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu,
 - c. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.

- 3) Zaopatrzenia w ciepło:
 - a. stosowanie do ogrzewania indywidualnych źródeł zasilania z zachowaniem zasad ochrony środowiska,
 - b. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.
- 4) Gazyfikacja przewodowa:
 - a. gazyfikacja gazem średnioprężnym jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
 - b. przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5 m od projektowanych gazociągów,
 - c. umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
 - d. zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe według obowiązujących przepisów odrębnych (do czasu wygaśnięcia obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. Dz. U. Nr 97 z 11 września 2001 roku),
 - e. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.
- 5) Elektroenergetyka:
 - a. zasilanie w energię elektryczną z systemu krajowego, za pośrednictwem stacji 110/15kV "Garwolin" i rozdzielni 15kV przy ul. Stacyjnej,
 - b. pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - c. budowa i rozbudowa sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
 - d. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.
- 6) Telekomunikacja:
 - a. przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii,
 - b. zakłada się pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informatycznego, konieczny jest rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu,
 - c. wykorzystanie infrastruktury technicznej pobliskiego osiedla Zarzecze-1.
- 7) Gospodarka odpadami stałymi:
 - a. zorganizowany system zbiórki i wywozu odpadów stałych, z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki,
 - b. wymóg zabezpieczenia na każdej działce budowlanej niezbędnej powierzchni terenu pod miejsce zbiórki z dostępem od drogi, tak by zapewnić minimalny standard obsługi,
 - c. zbiórka odpadów oraz zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM I OZNACZONYCH SYMBOLEM

§ 16

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi nieuciążliwe,
 - 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska,
 - 3) zakaz lokalizacji usługowych funkcji ochronnych, oraz stacji paliw, myjni, stacji obsługi pojazdów.

2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) obowiązek wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, zgodnie z ustaleniami § 9 ust 7,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) w przypadku lokalizacji usług handlu maksymalna powierzchnia sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - 5) wysokość budynków:
 - a. nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku w Strefie Ochrony Konserwatorskiej E,
 - b. nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku usługowego, poza granicą Strefy Ochrony Konserwatorskiej E,
 - c. budynek handlowo-usługowy wybudowany w tej części miasta powinien mieć nowoczesną formę, poprzez np. sposób prezentacji frontu i wejścia do pawilonu a także poprzez zastosowanie w elewacji współczesnych materiałów budowlanych,
 - d. zagospodarowanie działki stosowne do funkcji zlokalizowanego na niej obiektu,
 - 6) możliwość stosowania dachów płaskich; w przypadku dachu pochylonego kąty nachylenia połaci dachowych od 25^o - 45^o,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w szczególności:
 - a. od linii rozgraniczających drogi KDZ minimum 10,0 m,
 - b. od linii rozgraniczającej drogi KDL minimum 5,0 m,
 - c. od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej utworzonej, w przypadku potrzeby, minimum 5,0 m,
 - d. minimum 15,0 m od wschodniej granicy planu,
 - 8) zakaz nowych zjazdów z drogi KDZ,
 - 9) obowiązek wprowadzenia zieleni niskiej i średnio-wysokiej o szerokości minimum 5,0 m od strony wschodniej granicy terenu.

§ 17

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zieleni miejskiej, z zachowaniem lokalizacji istniejącego zbiornika wodnego,
 - 2) możliwe lokalizowanie przedsięwzięć w zakresie infrastruktury inżynierskiej, służących obsłudze parkingu publicznego.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską i średnio-wysoką z wykorzystaniem gatunków sprzyjających ochronie przeciwpowodziowej,
 - 2) w Strefie Ochrony Konserwatorskiej E, zakaz stosowania zwartych zadrzewień,
 - 3) wprowadzić ciągi piesze z nawierzchnią przepuszczalną lub pół przepuszczalną,
 - 4) wprowadzić elementy małej architektury takie jak ławki, kosze na śmieci, latarnie itp.,
 - 5) zapewnić dostęp do terenów od strony dróg publicznych,
 - 6) zachować minimum 80% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 18

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDP**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) parking publiczny, z wyłączeniem możliwości sytuowania budynków.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) obowiązek wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, zgodnie z ustaleniami § 9 ust 7,
 - 2) na parkingach wprowadzić nawierzchnie częściowo przepuszczalne,
 - 3) wprowadzić elementy małej architektury w tym ławki oraz kosze na śmieci i latarnie,
 - 4) dojazd do terenu od drogi lokalnej 1KDL,
 - 5) wprowadzić zakrzewienia od strony terenu zieleni miejskiej 2ZP.

§ 19

W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości gruntów rolnych przeznaczonych pod usługi - 1U, dla którego ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 20

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.

§ 21

Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Garwolinie Nr XXXV/243/2001 w dniu 9 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina oraz Uchwała Rady Miejskiej w Garwolinie nr XXXVIII/268/98 z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolin.

§ 23

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

§ 24

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

Przewodniczący Rady Miasta Garwolin