

Uchwała Nr LX/335/2018
Rady Miasta Garwolina
z dnia 30 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w Garwolinie pomiędzy Traktem Lwowskim, ul. Stacyjną i ul. Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LVII/267/2014 Rady Miasta Garwolina z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Garwolinie pomiędzy Traktem Lwowskim, ul. Stacyjną i ul. Kościuszki, **Rada Miasta Garwolina** stwierdzając, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina przyjętego uchwałą Nr LIX/333/2018 Rady Miasta Garwolina z dnia 24 maja 2018 r., **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Garwolinie pomiędzy Traktem Lwowskim, ul. Stacyjną i ul. Kościuszki, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Garwolina, stanowiące **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 stanowiące **załącznik nr 3**.

3. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem zawartym w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż ustalone przeznaczenie, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 8) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, drogi oraz zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych tj.:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
 - b) przedsięwzięć wymienionych w §6 ust. 1 pkt 4;
- 10) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 11) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć: domy opieki społecznej, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 6) granice stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - a) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 65,0 m,
 - b) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m,
 - c) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m,
 - d) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m.
- 7) strefa zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§4. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 5) teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej, oznaczony symbolem **ZPK**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS** (fragment drogi S17),
 - b) tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
 - c) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - d) teren ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie oraz w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, garaże.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

5. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu drogi ekspresowej (1KDS),
 - b) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m, jako służące budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazów,
 - c) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, jako służące budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej;
- 2) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenów ulic zbiorczych (1KDZ-3KDZ),
 - b) terenów ulic lokalnych (1KLD-3KDL),
 - c) terenu ulicy dojazdowej (1KDD),
 - d) terenu zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej (1ZPK).

6. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 5, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów nakazuje się stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie nachylenia połaci dachowych, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 4) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych muszą odpowiadać powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów dokonywanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub regulacji stanów prawnych.

§6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz korzystania z terenu zgodnie z ograniczeniami w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska z zakresu:
 - a) obiektów chowu i hodowli zwierząt,
 - b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów,
 - c) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych,
 - d) biogazowni,
 - e) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych; zakaz nie dotyczy instalacji związanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na terenie działki budowlanej,
 - f) instalacji do magazynowania gazów łatwopalnych, zakaz nie dotyczy instalacji związanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na terenie działki budowlanej oraz zaopatrzeniu w gaz instalacji grzewczych w budynkach,
 - g) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - h) instalacji do wytapiania substancji mineralnych,
 - i) instalacji do produkcji klinkieru cementowego oraz instalacje do produkcji cementu lub wapna,
 - j) instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
 - k) instalacje do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, wytwarzania smarów z ropy naftowej,
 - l) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza,
 - m) instalacji do wyłaczania eksplozyjnego,
 - n) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - o) instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,
 - p) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - q) grzebowski zwłok zwierzęcych,
 - r) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
 - s) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, a także punktów do zbierania lub przeładunku odpadów w tym złomu,
 - t) instalacji do uboju zwierząt,
 - u) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
 - v) instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągarne i instalacje do nakładania powłok metalicznych,
 - w) instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
 - x) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową oraz metodą podziemną;
- 5) zakaz:
 - a) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową oraz metodą podziemną,
 - b) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin połączonego z robotami geologicznymi wykonywanymi przy użyciu materiałów wybuchowych,
 - c) wiercenia wykonywanego w celu składowania materiałów promieniotwórczych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub obiektu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) na terenach zmeliorowanych, w granicach terenów zmeliorowanych oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, nakaz przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

2. W zakresie **ochrony przed hałasem** – wskazuje się, do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 6.

4. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4.

5. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych dla kilku nieruchomości.

6. Ustala się **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:

- 1) możliwość lokalizacji na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej; zakaz stosuje się do czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** stwierdza się, iż nie występują w obszarze obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§8. W zakresie **zasad kształtowania przestrzeni publicznych** stwierdza się, iż nie występują w obszarze obszary przestrzeni publicznej.

§9. 1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą zarówno części nadziemnych i podziemnych budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii, z wyjątkiem linii wyznaczonych wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, przez okapy i gzymsy, które mogą przekraczać te linie o nie więcej niż 0,8 m oraz części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać te linie o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) budowli – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remonty istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, przy czym rozbudowa lub nadbudowa musi respektować ustalone wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§10. Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) wyznacza się **granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV** w odległości 20,0 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach których zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia roślinności o wysokości powyżej 5,0 m;
- 4) wyznacza się **granice stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia** (gazociągu Ø500 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 6,3MPa, wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.) o zmniejszonych szerokościach, w granicach których zakazuje się wznoszenia:
 - a) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 65,0 m – budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m – zakładów przemysłowych,
 - c) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m – budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej,
 - d) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże, budynki gospodarcze), parkingów dla samochodów;
- 5) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) wszelkie prace w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w pkt 4 muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§11. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej ponadlokalnej poprzez teren drogi ekspresowej 1KDS (fragment drogi krajowej Nr 17) oraz teren ulicy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ (ul. Kościuszki);
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych: tereny ulic zbiorczych (1KDZ-3KDZ), tereny ulic lokalnych (1KDL-3KDL) oraz ulicy dojazdowej (1KDD);
- 3) rozbudowę i przebudowę układu drogowego; parametry dróg i ulic, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w zakresie komunikacji rowerowej:
 - a) nakazuje się urządzenie wydzielonej ścieżki rowerowej lub pasów dla rowerów wyodrębnionych w jezdni na terenach ulicy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ (ul. Kościuszki),
 - b) dla pozostałych ulic nie nakazuje się wprowadzenia szczególnych rozwiązań w zakresie komunikacji rowerowej.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych:

1) dla mieszkańców i klientów w liczbie nie mniejszej niż określona w tabeli:

| Przeznaczenie obiektu lub terenu | Kategoria, funkcja | Jednostka odniesienia | Ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na jednostkę odniesienia |
|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 1 mieszkanie | 2 |
| usługi | administracja publiczna, biura | 50 m ² pow. użytkowej | 1 |
| | handel | 40 m ² pow. sprzedaży | 1 |
| | restauracje, bary, kawiarnie i kluby | 5 miejsc konsumpcyjnych | 1 |
| | usługi motoryzacyjne | 1 stanowisko obsługi | 4 |
| | stacje paliw oferujące inne usługi poza sprzedażą paliw | 1 dystrybutor | 1,5 |
| | pozostałe usługi | 40 m ² pow. użytkowej | 1 |
| | szkoły pomaturalne i szkoły wyższe | 10 miejsc dydaktycznych | 1 |
| | przychodnie zdrowia publiczne i niepubliczne | 1 gabinet | 1,5 |
| parki i tereny zieleni | parki i tereny zieleni z funkcjami rekreacyjnymi, z wyłączeniem skwerów | 500 m ² pow. | 1 |

2) dla pracowników – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie.

3. W ramach urządzonych miejsc parkingowych dla samochodów obowiązuje urządzenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z określoną w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Nakazuje się na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych urządzić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów.

5. Miejsca parkingowe urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy lub rozbudowy,
- b) ustala się lokalizację projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych (1KDS, 1KDZ-3KDZ, 1KDL-3KDL, 1KDD), na terenach zieleni urządzonej (1ZP-3ZP) oraz terenie zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej (1ZPK), z zastrzeżeniem lit. c-e,
- c) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. b, dopuszcza się ich lokalizowanie pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tych terenów a liniami zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu,
- d) lokalizacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, w tym stanowiących przebudowę lub rozbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, może być realizowana wyłącznie w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV; ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z lokalizacją linii, wynikające z przepisów odrębnych, nie mogą wykraczać poza granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

- e) lokalizacja gazociągów wysokiego ciśnienia, w tym stanowiących przebudowę lub rozbudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, może być realizowana wyłącznie w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m; ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z lokalizacją gazociągu, wynikające z przepisów odrębnych, nie mogą wykraczać poza wyznaczone granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m,
 - f) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. a-e;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) sieć musi posiadać parametry i być wyposażona w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych,
 - c) średnica przewodów sieci wodociągowej - nie mniejsza niż 63 mm,
 - d) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. f - g,
 - e) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
 - f) możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę wyłącznie na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (1PU-5PU) dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności,
 - g) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalną średnicę przewodów - nie mniejszą niż 150 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym,
 - d) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - f) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni i podczyszczalni ścieków przemysłowych,
 - g) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,
 - h) budowę nowych bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne dopuszcza się wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - i) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków z obiektu budowlanego, zakazuje się realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) wyznacza się teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej 1ZPK dla lokalizacji obiektów gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi,
 - b) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ulic,
 - c) minimalną średnicę przewodów - nie mniejszą niż 150 mm,
 - d) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. f; wody te nakazuje się odprowadzić do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - e) możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku działek budowlanych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic – do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach ulic lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni drogowej - do ziemi;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
 - a) możliwość budowy gazociągu wysokiego ciśnienia z zachowaniem wymogów pkt 1 lit. e,
 - b) możliwość budowy sieci gazowej dystrybucyjnej,
 - c) minimalną średnicę przewodów – nie mniejszą niż 32 mm,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
 - e) możliwość stosowania zarówno nadziemnych, jak i podziemnych zbiorników na gaz płynny;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) możliwość budowy lokalnych ciepłowni oraz budowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe, energię elektryczną, odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia **w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
 - a) możliwość budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV z zachowaniem wymogów pkt 1 lit. d,
 - b) możliwość rozbudowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej oraz w źródłach mobilnych, a także zasilanie sieci z urządzeń nie wymagających koncesji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) realizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających terenów komunikacji,
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych:
 - na terenach obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług (1PU-5PU) oraz terenach zabudowy usługowej (1U) o mocy przekraczającej 4kW,
 - na pozostałych terenach: o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1kW oraz o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 2kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
 - a) możliwość rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
 - a) możliwość rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z sieci telekomunikacyjnych,
 - c) możliwość budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU, 2MNU i 3MNU), jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§14. W zakresie zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

§15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§16. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§17. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU i 3MNU**.

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dla terenu 2MNU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może przekraczać 400 m²;
- 3) zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy na terenach 1MNU i 2MNU:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – wolnostojące;
 - b) budynki gospodarcze i garaże, wiaty i zadaszenia – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym; dopuszcza się, poza możliwości wynikające z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i zadaszeń wyłącznie o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m i długości wzdłuż granicy z sąsiednią działką budowlaną nieprzekraczającej 7,0 m;
- 2) na terenie 3MNU zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na terenach 1MNU i 2MNU – 0,3;
- 4) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży na terenach 1MNU i 2MNU nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna na terenach 1MNU i 2MNU – 0,05,
 - b) maksymalna – dla terenu 1MNU: 1,0; dla terenu 2MNU: 1,5;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenie 1MNU – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - na terenie 2MNU – 4, przy czym czwarta kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - b) gospodarczych i garaży na terenach 1MNU i 2MNU – 1;
 - 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - dla terenu 1MNU – 12,0 m,
 - dla terenu 2MNU – 15,0 m,
 - b) gospodarczych i garaży na terenach 1MNU i 2MNU – 7,0 m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - dla terenu 1MNU – 8,0 m,
 - dla terenu 2MNU – 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garaży na terenach 1MNU i 2MNU – 4,0 m;
 - 10) dachy budynków na terenach 1MNU i 2MNU:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 30°– 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – płaskie.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) dla terenu 2MNU w granicach wyznaczonych stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §10 pkt 4 i 5.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 19,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 2) szerokość działek wydzielanych z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 3) wymogu pkt 1 nie stosuje się do działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 13.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) dla terenu 1MNU obsługa komunikacyjna z przyległego terenu ulicy lokalnej 3KDL oraz z terenu ulicy zbiorczej 3KDZ poprzez teren 2ZP i 3ZP;
 - 2) dla terenu 2MNU obsługa komunikacyjna z przyległego terenu ulicy zbiorczej 3KDZ;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2-5.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami § 14.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§18. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U.

1. **Przeznaczenie:** zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) stacji paliw płynnych.

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

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych – 4, przy czym czwarta kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garaży – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 16,0 m,
 - b) gospodarczych i garaży – 7,0 m;
- 6) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połąci nieprzekraczającym 20°; zakazuje się stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu przekraczającym 5°.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia – 2000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 40,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) wymogu pkt 1 nie stosuje się do działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu ulicy zbiorczej 2KDZ (ul. Tadeusza Kościuszki) wyłącznie dla działek nieposiadających innego dostępu do drogi;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu ulicy zbiorczej 3KDZ poprzez teren zieleni urządzonej 1ZP;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 - 5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 14.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§19. Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU – 5PU

1. Przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) stacji paliw płynnych na terenach 1PU, 2PU i 5PU.

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

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) na terenach 2PU–4PU dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do 30,0 m:
 - a) w przypadku umieszczenia w budynku instalacji wymagających zwiększenia wysokości budynku,
 - b) w przypadku realizacji magazynów wysokiego składowania;
- 7) na terenach 2PU–4PU nakazuje się lokalizację budynków o wysokości większej niż 16,0 m w odległości od nieprzekraczalnych linii zabudowy nie mniejszej niż wielkość, o jaką ich wysokość przekracza 16,0 m;
- 8) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 20°; zakazuje się stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu przekraczającym 10°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) w granicach wyznaczonej strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3;
- 3) w granicach wyznaczonych stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §10 pkt 4 i 5;
- 4) w granicach terenu 5PU wyznacza się strefę zieleni, w granicach której ustala się:
 - a) nakaz urządzenia terenu jako zielonego, zadarnionego i zakrzewionego,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) możliwość lokalizacji dojazdów i dojazdów do budynków.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 10 000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 2) szerokość działek wydzielanych z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 3) wymogu pkt 1 nie stosuje się do działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 - 5.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14.
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§20. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP – 3ZP

1. **W zakresie przeznaczenia ustala się:**
 - 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne i sportowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenu 1ZP i 3ZP – parkingi.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1ZP i 3ZP – 50%,
 - b) na terenie 2ZP – 70%.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, zastrzeżeniem pkt 4:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 2000,0 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek – 50,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 4) wymogu pkt 1-3 nie stosuje się do działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2-4.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§21. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej, oznaczonego symbolem 1ZPK

1. **W zakresie przeznaczenia ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia rekreacyjne i sportowe, urządzenia infrastruktury technicznej inne niż kanalizacja deszczowa; lokalizacja obiektów przeznaczenia dopuszczalnego nie może kolidować z lokalizacją obiektów związanych z przeznaczeniem terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
- 2) lokalizacja obiektów gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi – zbiorników na wody opadowe i roztopowe o funkcjach retencyjnych, infiltracyjnych lub odparowywujących;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 4) wymogu pkt 1-3 nie stosuje się do działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 - 5.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

§22. 1. Układ komunikacyjny obszaru planu tworzą drogi publiczne: drogi ekspresowe, ulice zbiorcze, ulice lokalne oraz ulica dojazdowa.

2. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego symbolem **1KDS**, ustala się:
 - 1) **przeznaczenie** – droga ekspresowa (skrzyżowanie z ul. Stacyjną);
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru – od 0,0 do 375,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jedno lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych działek budowlanych i terenów;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się;
 - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14;
 - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

3. Dla terenów ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ - 3KDZ** ustala się:

przeznaczenie – ulice zbiorcze;

 - 1) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - ulicy 1KDZ – od 0,0 do 14,5 m w obszarze,
 - ulicy 2KDZ – od 0,0 do 4,0 m w obszarze,
 - ulicy 3KDZ – od 20,0 do 56,0 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się;
 - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami §14;
 - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

4. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL - 3KDL** ustala się:
 - 1) **przeznaczenie** – ulice lokalne;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - ulicy 1KDL – od 15,0 do 40,0 m,
 - ulicy 2KDL – od 15,0 do 21,0 m,
 - ulicy 3KDL – od 11,0 do 24,0 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się;
 - 5) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13;
 - 6) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14;

- 7) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**
5. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulice dojazdowe;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu – od 10,0 do 24,8 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji powiązania z drogą krajową nr 76 (ul. Stacyjna);
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się;
 - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §14;
 - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§23. Na terenie objętym niniejszym planem traci moc:

- 1) uchwała Nr XLII/172/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 1 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, położonego w Garwolinie wzdłuż obwodnicy miasta, na północ od ul. Stacyjnej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. Nr 111 poz. 3168);
- 2) uchwała Nr VII/35/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 15 kwietnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 133, poz. 3254);
- 3) uchwała Nr XXXV/243/2001 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 9 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina uchwalonego uchwałą Nr XVII/80/91 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 29 listopada 1991 r. i ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 9, poz. 217, zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/268/98 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 30 marca 1998 r. i ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 14, poz. 86 oraz uchwałą Nr VIII/42/99 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 maja 1999 r. i ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 54, poz. 2032 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001 r. Nr 252 poz. 5253).

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolina.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Garwolina