Uchwała Nr XII/ 62 /11
Rady Gminy Garbatka-Letnisko
z dnia 14 października 2011 r.

w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek 128/3, 128/4 położonych w miejscowości Garbatka-Letnisko obręb geodezyjny Garbatka-Letnisko Północ w gminie Garbatka-Letnisko

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)
uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

1) Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbatka-Letnisko" uchwalonym uchwałą Nr V/33/98 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 29 grudnia 1998 r z późniejszymi zmianami.

2) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek 128/3, 128/4 położonych w miejscowości Garbatka-Letnisko obręb geodezyjny Garbatka-Letnisko Północ w gminie Garbatka-Letnisko

§ 2

Integralną częścią planu są następujące załączniki do uchwały:
1. Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
3. Załącznik nr 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.

§ 3

3) Plan obejmuje teren działek nr ewidencyjny działek 128/3, 128/4 położonych w miejscowości Garbatka-Letnisko obręb geodezyjny Garbatka-Letnisko Północ w gminie Garbatka-Letnisko

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) Granice terenu objętego planem,
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   3) Linie podziału terenu na działki,
   4) Linie zabudowy nieprzekraczalne,
   5) Linie zabudowy obowiązujące,
   6) Oznaczenia literowe i cyfrowe.
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na obszarze planu.
   2) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze projektowanego zespołu zabudowy w zakresie:

a) ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego
b) stworzenia prawidłowego układu komunikacji,
c) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Uzyskanie ładu przestrzennego.

2. Zadaniem planu jest stworzenie podstawy do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

§ 6

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu i jego podział, a w tym:
   1) Tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   2) Tereny strefy usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
   3) Tereny strefy komunikacji publicznej i wewnętrznej: droga lokalna, droga wewnętrzna – oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL, KDW.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 7

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
   1) **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1,
   2) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
   3) **Przepisach ogólnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
   4) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie,
   5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem.
   6) **Strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.
   7) **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, stanowiący część strefy funkcjonalnej.
   8) **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy określającą minimalną dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej lub granicy działki z uwzględnieniem wszelkich elementów wysuniętych poza lico ściany jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze.
   9) **Obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie oznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub granicy działki z wyłączeniem elementów wysuniętych poza lico ściany do maksimum 1,5 m takich jak tarasy, balkony, gzymsy i wykusze.
   10) **Działce budowlanej** – należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego.
   11) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   12) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki.
   13) **Wysokości zabudowy** – należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   14) **Usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem produkcji przemysłowej.
   15) **Usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i które nie zaliczają się według obowiązujących przepisów prawa do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

16) **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.
17) **Reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiejkolwiek wizualnej formie.
18) **Znakach informacyjno-plastycznych** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów, itp.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 7 ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 8

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2) Zakazuje się adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3) Zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do właściwego funkcjonowania obszaru planu i terenów poza planem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych; dotyczy to w szczególności realizacji dróg publicznych, rurociągów do przesyłania wody, sieci kanalizacyjnych, a także infrastruktury telekomunikacyjnej tj. urządzeń i sieci służących komunikacji elektronicznej.
4) Obowiązuje ochrona, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znajdujących się na obszarze objętym planem pomników przyrody.
5) Na terenach strefy MN**,** dopuszcza się działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny.
6) Określa się następujące zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami:
   a) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) obowiązuje utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
   c) obowiązuje utrzymanie jakości wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
      – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
      – obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
   d) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości w szczególności między innymi poprzez utrzymanie jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, gdy nie są one dotrzymane.
7) Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,\.
8) Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzenie odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami.
9) Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym, przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić min. 30% powierzchni działki budowlanej.
10) Należy dążyć do realizacji nasadzeń zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż dróg.

11) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych tj. obiektów służących do przechowywania zmarłych i organizowania uroczystości pożegnań zmarłych.

§ 9

Obowiązuje na obszarze objętym niniejszym planem prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 10

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dopuszcza się lokalizację kolektorów słonecznych na elewacjach i dachach budynków.
2) Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
3) Drogi i ciągi pieszo-jezdne należy kształtować w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.
4) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki elewacji i dachów budynków w granicach jednej nieruchomości.
5) Obowiązuje uzgadnianie projektów reklam i znaków informacyjno-plastycznych z Urzędem Gminy w ramach postępowania administracyjnego przepisów szczególnych.
6) Ustala się obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych z zakresu gospodarki komunalnej i lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie, określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.
7) Ustala się następujące zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych :
   a) Dopuszcza się umieszczanie reklam wolno stojących w pasach drogowych wewnętrznej ulicy dojazdowej ciągu pieszo-jezdnego w sposób nie powodujący ograniczeń widoczności - za zgodą zarządcy drogi;
   b) Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
      - w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
      - w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
      - na formach małej architektury,
      - na balkonach,
      - na drzewach,
      - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
   c) Maksymalna wysokość poziomych szyldów i tablic reklamowych na budynkach – 0,70 m, a pionowych – maksimum 1 kondygnacja, przy szerokości maksimum 0,70 m.
   d) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
8) Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:
   a) Ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
   b) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, minimum 50% prześwitów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; preferowane ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;
   c) Nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,

§ 11

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2) Zakazuje się wtórnych podziałów działek w strefie MN, z wyłączeniem wydzieleń terenów pod lokalizację stacji transformatorowych.
3) Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek w strefie MN. Dla tak powstałych nieruchomości obowiązują ustalenia dla strefy MN.
4) Istniejące linie podziału na działki wewnątrz strefy MN mogą ulegać korekcie ± 1,0 m celem szczegółowej regulacji powierzchni wydzielonych działek, pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszego planu

§ 12

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) Tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.
2) Na obszarze planu dopuszcza się do czasu realizacji funkcji ustalonych w planie tymczasowe zagospodarowanie zielenią urządzoną niską.

§ 13

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

1) Przebudowa i rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego Planu winny być prowadzone za zgodą i wg warunków technicznych wydanych przez instytucje prowadzące eksploatację omawianych urządzeń, w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych w rozgraniczeniu których urządzenia te są lub mają być lokalizowane.
2) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach uzbrojenia podziemnego.
3) Wszelkie przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, należy lokalizować na terenach powszechnie dostępnych, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się , w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń poza granicami ciągów komunikacyjnych (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienie dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.
4) Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej nie może utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
5) Trasy oraz skrzyżowania nowoprojektowanych przewodów uzbrojenia podziemnego z wszelkimi funkcjonującymi urządzeniami infrastruktury technicznej wykonać wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, zwłaszcza z uwzględnieniem skrzyżowań i zbliżeń z sieciami elektroenergetycznymi i gazowniczymi.
6) Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości zgodne z przepisami od sieci elektroenergetycznych i gazowniczych.
7) Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, wg potrzeb projektowanej zabudowy z komunalnego - gminnego systemu wodociągowego poprzez jego rozbudowę i przebudowę wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej.
8) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do lokalnego systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się - czasowo - odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych, szczelnych i okresowo wybieralnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w obrębie obsługiwanej własnej działki. Dopuszcza się na działkach o powierzchni większej niż 900 m^2 lokalizację lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie odpuszcza się transportowania ścieków przewodami otwartymi.
9) Odprowadzenie wód opadowych do funkcjonującego systemu melioracyjnego poprzez jego przebudowę lub rozbudowę wg warunków technicznych służb melioracyjnych z zachowaniem zasad ochrony środowiska. Nie dopuszcza się:
   a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych
   b) odprowadzania wód opadowych na wszelkie ogólnodostępne nawierzchnie komunikacyjne
   c) zanieczyszczania wód opadowych związkami organicznymi, mineralnymi i ropopochodnymi.
10) Zaopatrzenie w energię cieplną, wg zapotrzebowania planowanej zabudowy, z indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.
11) Zaopatrzenie w energię elektryczną wg potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu z funkcjonującego systemu energetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 14

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN**

2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu: mieszkalnictwo jednorodzinne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
   1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji
   2) Mieszkalnictwo pensjonatowe
   3) Usługi nieuciążliwe (w tym handel)
   4) Obiekty i urządzenia sportu i rekreacji
   5) Obiekty związane z organizacją i bezpieczeństwem osiedla
   6) Tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3 można realizować pod warunkiem, że nie zajmują więcej niż 30% powierzchni terenów strefy.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) Minimalna powierzchnia działki w strefie – 1000 m^2.
   2) Maksimum 20% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę, z zastrzeżeniem **§**14 ust. 6 pkt 3.
   3) Minimum 50% powierzchni działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika, z zastrzeżeniem **§**14 ust. 6 pkt 3.
   4) Zakaz wtórnych podziałów działek, z wyłączeniem wydzieleń terenów pod lokalizację stacji transformatorowych.
   5) Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek. Dla tak powstałych nieruchomości obowiązują ustalenia dla strefy MN.
   6) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych.
   7) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 9,0 m.
   8) Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - 15,0 m jeśli umożliwiają to wymiary działki.
   9) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0 m ponad poziom terenu.
   10) Dopuszcza się realizację budynków o funkcjach mieszkalno-usługowych.
   11) Nie dopuszcza się lokalizacji budynków jednorodzinnych w granicy działki.
   12) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i o funkcji dopuszczalnej (w tym o funkcji mieszanej) – I kondygnacja.
   13) Maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i o funkcji dopuszczalnej (w tym o funkcji mieszanej) – 6,0 m.
   14) Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – 10,0 m
   15) Maksymalny kąt nachylenia dachów – od 30º do 45º.
   16) Ustala się dachy wielospadowe, w układzie kalenicowym.
   17) Obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w granicach każdej działki.
   18) Obowiązuje kolorystyka ścian: pastelowe odcienie beżu, zieleni, brązu, bieli, zółci.
   19) Obowiązuje kolorystyka dachów: czerń, grafit, brąz, czerwień.
   20) Na terenie strefy zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
   21) W budynkach o funkcji mieszkalnej i funkcjach dopuszczalnych należy zastosować tradycyjne drewniane elementy dekoracyjne w tym przede wszystkim: ganki, obramowania okien i drzwi, dekoracje szalunkowe szczytów.
   22) Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach garaży wolnostojących (z wyłączeniem garaży dla samochodów ciężarowych i dostawczych) i budynków gospodarczych wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym usytuowanym na tych działkach. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek garażowy maksymalnie o dwóch stanowiskach wyłącznie dla samochodów osobowych lub jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek garażowo-gospodarczy.
   23) Obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne należy lokalizować według potrzeb użytkownika z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i obowiązujących przepisów.
   24) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i usługowych w granicy działki jako zbliźniaczonych – za obopólną zgodą właścicieli działek.
   25) Dla budynków lokalizowanych w granicy obowiązuje ujednolicona forma architektoniczna i gabaryty.

26) Dopuszcza się zagospodarowanie wydzielonych działek tylko zabudową usługową lub lokalizowanie budynków usługowych na działkach zabudowanych zabudową mieszkaniową w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy działek określonej w niniejszym §.
27) Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczenia wewnętrznych dróg dojazdowych i od dróg lokalnych – należy przyjąć według rysunku planu.
28) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
29) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych – maksymalnie 50% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6 m.
30) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.
31) Wjazdy na poszczególne działki należy przyjąć bezpośrednio z wewnętrznej drogi dojazdowej i dróg publicznych.
32) Obowiązuje lokalizacja własnych miejsc parkingowych na własnej działce. Lokalizację miejsc ogólnodostępnych dopuszcza się w pasie drogi wewnętrznej dojazdowej.
33) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych – wg warunków dysponenta sieci energetycznej.
34) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną niską.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN,** o powierzchni około 2,41 ha
      – teren podzielony na 12 działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na rysunku planu oznaczonych numerami od 1 do 12.
      – dojazd do działek drogami publicznymi i wewnętrzną drogą dojazdową 1KDW.
      – ochronie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podlegają znajdujące się na terenie pomniki przyrody.
   2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN,** o powierzchni około 2,15 ha
      – teren podzielony na 11 działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na rysunku planu oznaczonych numerami od 13 do 23.
      – dojazd do działek drogami publicznymi i wewnętrznymi drogami dojazdowymi 1KDW, 2KDW.
   3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN,** o powierzchni około 1,67 ha
      – teren podzielony na 13 działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, na rysunku planu oznaczonych numerami od 24 do 36.
      – dojazd do działek drogami publicznymi i wewnętrzną drogą dojazdową 1KDW.
      – maksimum 30% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę.
      – minimum 40% powierzchni działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.

§ 15

1. Ustala się strefę usług oznaczoną na rysunku planu symbolem **U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
   1) Nieuciążliwe usługi – np. gastronomia, handel, hotelarstwo itp.
   2) Obiekty sportowe – np. basen, boiska itp.
   3) Nieuciążliwe usługi rzemieślnicze.
   4) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:
   1) Mieszkalnictwo towarzyszące usługom.
   2) Budynki garażowe podziemne i nadziemne – w zorganizowanych zespołach, z wyłączeniem wolnostojących garaży boksowych.
   3) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - ogólnomiejskie oraz związane z funkcjami strefy.
   4) Parkingi, dojazdy i dojścia - związane z funkcjami strefy.

5. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3 można realizować pod warunkiem, że nie zajmują więcej niż 30% powierzchni terenów strefy.

6. Na terenie strefy usługowej U - obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) Wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych.
   2) Maksymalna wysokość kalenicy – 12,0 m.
   3) Maksymalny kąt nachylenia dachów – od 20º do 45º.
   4) Linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – należy przyjąć według rysunku planu.
   5) Ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki.
   6) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej.
   7) Obowiązuje zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu każdej inwestycji.
   8) Dopuszcza się zabudowę działki obiektami usługowymi w 60%.
   9) Usytuowanie budynków na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   10) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
      a) dotychczasową funkcją,
      b) zielenią urządzoną niską,
      c) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.
   11) Obowiązuje minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 mp/100 m^2 powierzchni użytkowej usług.
   12) Obowiązuje realizacja przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów w ilości minimalnej 10 sp/100 mp dla samochodów osobowych, nie mniej niż 2 sp.
   13) Obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb obiektu na własnej działce.
   14) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących na działce obiektów zgodnie z ustaleniami planu,
   15) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ustępie 2 i 3.
   16) W budynkach realizowanych w strefie należy zastosować tradycyjne elementy dekoracyjne.
7. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
   4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,** o powierzchni około 0,44 ha
      - od strony północno-zachodniej, wzdłuż granicy z działkami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m.
      - dojazd do terenu od drogi publicznej i wewnętrznej drogi dojazdowej 2KDW
   5) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U,** o powierzchni około 0,50 ha
      - od strony północno-wschodniej, wzdłuż granicy z działkami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m.
      - dojazd do terenu od drogi publicznej i wewnętrznej drogi dojazdowej 2KDW

§ 16

1. Ustala się strefę komunikacji wewnętrznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - funkcję drogi dojazdowej.

3. Dla terenu projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDW obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Dopuszcza się włączenie wewnętrznej ulicy dojazdowej na terenie osiedla do drogi zewnętrznej wjazdem bramowym.
   2) Na terenie drogi dojazdowej zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych ulicy związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile to umożliwiają parametry ulicy.
   3) Na terenie drogi dojazdowej dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach.
   4) Dopuszcza się urządzenie drogi dojazdowej jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego
   5) Dopuszcza się wprowadzenie zieleni pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową.

§ 17

1. Ustala się strefę komunikacji publicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - funkcję drogi lokalnej – teren na poszerzenie istniejących dróg do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami.

3. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Na terenie drogi zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych ulicy związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile to umożliwiają parametry drogi.
   2) Na terenie drogi dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach.
   3) Dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację ścieżki rowerowej pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami.
   4) Dopuszcza się wprowadzenie zieleni pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową.
   5) Parametry drogi przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbatka-Letnisko.

§19

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10%.

§ 20

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.