Uchwała Nr XV/12/12
Rady Gminy Garbatka-Letnisko
z dnia 2 lutego 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Spacerowa, Krasickiego, Partyzantów, Kolejowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz. 1043) w związku z uchwałą Nr XXX/8/10 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 4 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Spacerowa, Krasickiego, Partyzantów, Kolejowa,

Rada Gminy Garbatka-Letnisko uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Spacerowa, Krasickiego, Partyzantów, Kolejowa zwany dalej planem, stwierdzając, że plan jest zgodny ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbatka-Letnisko, zatwierdzoną uchwałą Nr XV/11/2012 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 2 lutego 2012r.;

2. granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały - załącznik nr 1;

3. załącznikiem do niniejszej uchwały jest ponadto rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;

4. przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

5. plan nie zawiera ze względu na brak ich występowania ustaleń dotyczących:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczania ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.

§2. 1.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 21° do 45°;

3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

6) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, bez powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów, a także nadwieszonych części budynku na parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;

13) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż orientacyjnie wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru, miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

15) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;

16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć, które wymagają oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) **usługach kształcenia** – należy przez to rozumieć kształcenie obejmujące kursy i szkolenia oraz działalność wspomagającą proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

18) **usługach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane na terenach wyznaczonych dla lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę hotelową i gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;

19) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi świadczone turystom z zakresu usług hotelarskich wraz z gastronomią, w tym pensjonaty i schroniska, obsługi turystycznej oraz obiekty związane z usługami zdrowia i odnową biologiczną;

20) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno – kulturalne, administracji publicznej, komunikacji oraz inne, mające charakter usług publicznych;

21) **usługach upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, centra informacyjne, kluby tematyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce budowlanej położonej w danym terenie i powierzchni tej działki, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2. nazwy ulic, jednostek organizacyjnych i instytucji, przywołane w uchwale należy rozumieć jako nazwy obowiązujące na dzień jej podjęcia, które mogą ulec zmianie.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia – cyfrowe i literowe terenów;

5) szpalery drzew do zachowania;

6) projektowane szpalery drzew;

7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;

9) zwymiarowane szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających, mierzone w metrach;

10) ciąg pieszy;

2. oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§4. 1.Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) UP – teren usług publicznych;

3) US – teren usług sportu i rekreacji;

4) UT/US/UK – teren usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług upowszechniania kultury;

5) ZL – tereny lasów;

6) KS – teren parkingu;

7) KP – teren placu publicznego;

8) KDL – tereny dróg lokalnych;

9) KDD – tereny dróg dojazdowych;

2. tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego.

§5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);

2. w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych:

1) ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

3) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;

4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,2 m^2 oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 2 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;

3. w zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania

bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;

3) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;

4) ustala się wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;

5) dopuszcza się stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

§6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   1) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

   2) US, UT/US/UK – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

2. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3. ustala się zachowanie istniejących szpalerów drzew, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;

4. ustala się nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;

5. wskazuje się do objęcia ochroną prawną drzewo o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;

6. dla całego obszaru objętego planem, zlokalizowanego w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Radomska Nr 405, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

7. dla całego obszaru objętego planem, zlokalizowanego w granicy strefy ochrony szczególnej „C" Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Dolina Środkowej Wisły Nr 222, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

8. dla całego obszaru objętego planem, zlokalizowanego w granicy obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB 140013, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

9. dla całego obszaru objętego planem, zlokalizowanego w granicy otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

10. dla trzech pomników przyrody, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

11. dla lasów ochronnych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1ZL, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

12. dla stanowisk roślin chronionych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2UP, ustala się nakaz stosowania obowiązujących ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

§7. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. wskazuje się do ochrony w planie obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu:

   1) Willa Słoneczna z II ćw. XX w.;

   2) studnia o obudowie drewnianej wykonanej w stylu "zakopiańskim" z 1912 r.;

2. w odniesieniu do obiektów określonych w ust. 1 ustala się:

   1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

   2) zachowanie układu i kątów nachylenia połaci dachowych;

   3) zakaz zmiany formy elewacji i detali architektonicznych;

   4) zachowanie wzajemnych proporcji elementów detali architektonicznych;

3. wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, objęty całkowitą ochroną, oznaczony symbolem graficznym na rysunku planu:

   1) willa z 1926 r. dawna Leśniczówka, nr rejestru 131/2011 z dnia 11.02.2011;

4. w odniesieniu do obiektu określonego w ust. 3 ustala się konieczność uzyskania postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku wszelkich prac remontowych, konserwatorskich, a także prac związanych z zagospodarowaniem otoczenia.

§8. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych lokalizowanych na obszarze objętym planem minimum 5,0 m;

§9. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w trybie przepisów odrębnych;

2. parametry działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowowydzielanych działek budowlanych;

3. parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4. kąt położenia nowowydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się od 70° do 90°.

§10. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi lokalne i dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD;

2. ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych lokalizowanych na obszarze objętym planem:

   1) dla dróg zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej 6,0 m;

   2) dla dróg zlokalizowanych na terenach zabudowy usługowej 8,0 m;

4. ustala się nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu;

§11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z istniejącą zabudową;

2. rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych planem, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne;

3. w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

   1) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

   2) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej;

4. w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych ustala się:

   1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;

2) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci gazowej;

2) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linię ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;

6. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) możliwość budowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej;

2) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną;

3) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;

4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem nie naruszenia wynikających z niniejszego planu przepisów szczegółowych oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich – uszczegółowienie w projekcie budowlanym;

7. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy z możliwością dokonywania remontów i przebudowy.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. przeznaczenie uzupełniające – usługi z wykluczeniem usług uciążliwych;

3. jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;

4. ochronę w planie obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7;

5. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:

   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %;

   2) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej;

   3) zachowanie istniejącej wysokości budynków mieszkalnych, dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

   4) zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych;

   5) dachy wielospadowe;

   6) pokrycie dachowe w kolorach: grafit, brąz i czerwień;

   7) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, brązu i zieleni;

   8) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   1) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;

7. w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

   1) utrzymanie istniejącej obsługi terenu 1MN poprzez drogę zlokalizowaną na terenie 1ZL;

   2) obsługa terenu 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

   3) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3;

8. w zakresie zapewnienia miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;

9. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

10. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP, 2UP** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych w zakresie usług zdrowia, usług oświaty, usług kształcenia i inne usługi publiczne;

2. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:

   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;

   2) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;

   3) wysokość budynku do 11,0 m;

   4) dachy płaskie lub wielospadowe;

   5) pokrycie dachowe w kolorach: grafit, brąz i czerwień;

   6) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, brązu i zieleni;

   7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   1) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2;

   2) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;

4. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenu 1UP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD;

   2) obsługa terenu 2UP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;

   3) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3;

5. w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej budynku, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych;

6. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

7. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2. przeznaczenie uzupełniające – usługi z wykluczeniem usług uciążliwych;

3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:

   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10 %;

   2) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;

   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

   4) wysokość budynków do 12,0 m;

   5) dachy płaskie lub wielospadowe;

   6) pokrycie dachowe w kolorach: grafit, brąz i czerwień;

   7) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, brązu i zieleni;

   8) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. zachowanie istniejącego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym;

5. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   1) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m^2;

   2) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

6. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenu 1US z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 2KDD;

   2) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3;

   3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 1000m^2 powierzchni terenu, w tym minimum 2 miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych;

7. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

8. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UT/US/UK** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji oraz usługi upowszechniania kultury;

2. przeznaczenie uzupełniające – usługi z wykluczeniem usług uciążliwych, zabudowa mieszkaniowa;

3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:

   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %;

   2) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;

   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

   4) wysokość budynku do 12,0 m;

   5) dachy płaskie lub wielospadowe;

   6) pokrycie dachowe w kolorach: grafit, brąz i czerwień;

   7) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, brązu i zieleni;

   8) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   1) powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m^2;

   2) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

5. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenu 1UT/US/UK z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 2KDD, 3KDD;

   2) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3;

6. w zakresie zapewnienia miejsc postojowych na wydzielonej działce ustala się minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej budynków, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych;

7. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

8. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – lasy;

2. zakaz lokalizacji budynków;

3. dopuszczenie lokalizacji urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

4. dopuszczenie lokalizacji usług gastronomii w budynku dawnej wieży ciśnień, zlokalizowanym na terenie oznaczonym symbolem 1ZL;

5. dopuszczenie odbudowy kolejki wąskotorowej po historycznym śladzie wraz ze stacją końcową na terenie oznaczonym symbolem 1ZL;

6. nakaz realizacji ciągu pieszego o przebiegu wskazanym na rysunku planu;

7. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenów 1ZL, 2ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

8. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

9. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – parking;

2. zakaz lokalizacji budynków;

3. minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni terenu;

4. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenu 1KS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

5. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

6. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;

2. zakaz lokalizacji budynków;

3. w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   1) obsługa terenu 1KP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

4. w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

5. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§20. 1. Ustalenia dla poszczególnych terenów dróg publicznych:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Ustalenia dodatkowe	Uwagi
1.	1KDL	lokalna	13,0-14,0 m	• chodnik minimum jednostronny • zachowanie istniejących szpalerów drzew	istniejąca droga - ul. Spacerowa
3.	2KDL	lokalna	10,0-19,0 m	• chodnik minimum jednostronny	istniejąca droga– ul. Kolejowa
4.	3KDL	lokalna	12,0 m	• chodnik minimum jednostronny	istniejąca droga– ul. Partyzantów
5.	1KDD	dojazdowa	12,0 m	• chodnik minimum jednostronny	istniejąca droga– ul. Krasickiego
6.	2KDD	dojazdowa	10,0 – 15,0 m	• chodnik minimum jednostronny • projektowany szpaler drzew • projektowany ciąg pieszy	istniejąca droga– ul. Zofii Sztobryn / projektowana droga
7.	3KDD	dojazdowa	10,0 m	• chodnik minimum jednostronny	projektowana droga

2. wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbatka-Letnisko.

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