UCHWAŁA NR X/62/15
RADY GMINY GARBATKA-LETNISKO
z dnia 17 listopada 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Kruczkowskiego i Czarnoleska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku poz. 1515) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku poz. 199 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/25/14 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Kruczkowskiego i Czarnoleska, zmienionej Uchwałą Nr X/60/15 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 17 listopada 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Kruczkowskiego i Czarnoleska oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbatka-Letnisko, przyjętego Uchwałą Nr X/61/15 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 17 listopada 2015 r.,

Rada Gminy Garbatka-Letnisko uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Garbatka-Letnisko w rejonie ulic: Kruczkowskiego i Czarnoleska, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej - rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Obszar objęty planem ograniczony jest: południową granicą działki nr 478/3 (ulica Jana Kochanowskiego), wschodnią granicą działek 481/2 i 512/5 (ulica Kruczkowskiego), północno-wschodnią granicą działki 618, północną granicą działek 115/18, 107/3, 105/15, 101/14, 101/17, 506/10, 507/11, 98/17, wschodnią granicę działki 95/2, zachodnią granicą działek 52/6, 52/8, 52/28; południowa granica obszaru przechodzi przez działki nr 95/2, 94, 93, 92, 89/4, 88/2, 87, 86, 85, 81, 80/6, 77/2, 77/1, 74/1, 68, 66/7, 65/4, 64/2, 63/9, 62, 61/2, 61/4, 60/10, 60/11, 59/15, 59/8, 58/10, 57/31, 57/14, 480/4, 52/10 obręb ewidencyjny Garbatka-Podlas.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2) 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 wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) szpalerach drzew – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew o docelowej wysokości minimum 3,0 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3,0 m, z uwzględnieniem realizacji, w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru, niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
7) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
5) projektowany szpaler drzew;
6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i obszary chronione na postawie przepisów odrębnych:

1) obszar NATURA 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013;
2) obszar Otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego;
3) projektowany obszar ochronny GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły;
4) linia energetyczna 15kV;
5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) U – teren usług;
3) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
4) E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku placu symbolami:
   a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   b) U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
2) dopuszcza się realizację projektowanych szpalerów drzew, w liniach rozgraniczających dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
3) nakazuje się realizację projektowanych szpalerów drzew, w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę,
   c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do 25m,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu z granicą działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§10. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

1) położenie całego obszaru objętego planem w granicach Obszaru NATURA 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
2) położenie całego obszaru objętego planem w granicach Otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
3) położenie całego obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 90°;
4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 12 m – po 6 m od osi linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu;
2) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o którym mowa w pkt 1, obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
2) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 1U;
3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
      – dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100m^2 powierzchni użytkowej obiektu;
   b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
d) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
a) budowę sieci kanalizacji gminnej:
– grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,
– ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm;
b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej,
c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
– grawitacyjnej o średnicy kanałów min. ø 300 mm,
– ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm;
b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej,
b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, taki jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

10) zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne spalane w piecach niskoemisyjnych, pompy ciepła, ogniwa solarne;
11) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
12) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 1W.

§16. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych wynikającej ze stosowania w elewacji takich materiałów jak: cegła, drewno, blacha, z dopuszczeniem łączenia koloru białego, beżu, grafitu, ciemnej szarości, w odniesieniu do 80% powierzchni elewacji;
2) w terenach oznaczonych symbolami U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, grafitu i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§17. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie w postaci tablic reklamowych, na poniższych zasadach:
   a) wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków,
   b) maksymalna wysokość dopuszczalnych szyldów 0,7 m,
   c) zakaz lokalizacji szyldów wystających poza obrys budynku oraz szyldów wystających poza obrys ogrodzenia,
   d) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym.

§18. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,5 m;
4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych, za wyjątkiem elementów słupów i cokołów;
5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

§19. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U;
2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDD;
3) 1% dla terenów oznaczonych symbolami W, E.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi o powierzchni całkowitej nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
   b) zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejących budynków;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych do 9,0 m,
      – dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
   f) ukształtowanie połaci dachowych:
      – budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 45°,
      – budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
4) układ kalenicowy w stosunku do dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
7) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD.

§21. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
3) zakaz realizacji usług w zakresie: stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji;
4) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami W, E, poprzez utrzymanie istniejącego dojazdu;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy od 9,0 m do 12,0 m,
f) ukształtowanie połaci dachowych dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-40°,

6) układ szczytowy w stosunku do dróg oznaczonych symbolem KDD;
7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
9) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku plany symbolem 13KDD.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W,** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna - wodociągi;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
5) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD przez teren usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U;

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E,** ustala się:

1) przeznaczenie – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość budynków: do 5m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
   f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4 m;
4) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD przez teren usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) obiekty małej architektury;
3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12m do 14m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    b) zieleń urządzona,
    c) obiekty małej architektury;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10m do 12m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD, 5KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    b) zieleń urządzona,
    c) obiekty małej architektury;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    b) zieleń urządzona,
    c) obiekty małej architektury;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10m do 15m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    b) zieleń urządzona,
    c) obiekty małej architektury;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11KDD, 12KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) obiekty małej architektury;
3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 3m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) zieleń urządzona,
   c) obiekty małej architektury;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

§32. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.