

WÓJT GMINY GARBATKA-LETNISKO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY TEREN DZIAŁEK 128/3, 128/4
POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GARBATKA-LETNISKO
OBRĘB GEODEZYJNY GARBATKA-LETNISKO PÓLNOC
W GMINIE GARBATKA-LETNISKO**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant – mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
infrastruktura techniczna – mgr inż. Jerzy Ninard
środowisko przyrodnicze – mgr inż. Jacek Słupek
mgr Mariusz Gunia
mgr inż. Jakub Kostecki

GARBATKA-LETNISKO - 2011

**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)

uchwała 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) Uchwała 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) **Reklame** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek 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 $\pm 1,0$ 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 zapewnienia 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 m² lokalizację lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie dopuszcza 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 ciepłą, 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 m².
 - 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 wydzieleni 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 30° do 45°.
 - 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: czerni, 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 zbliżniaczonych – 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 jednorodziną 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 jednorodziną 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 jednorodziną 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 ogólnego 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 20° do 45°.
 - 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 odfizjowania.
 - 11) Obowiązuje minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 mp/100 m² 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Mazur

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBJEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁEK O NR EWIDENCYJNYCH 128/3 I 128/4 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GARBATKA-LETNISKO,
OBRĘB GEODEZYJNY GARBATKA-LETNISKO POŁNOC W GMINIE GARBATKA-LETNISKO.**

Lp.	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIE, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJ NEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCE GO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOM OŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚ CI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY			UWAGI	
						7	8	9		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	04.08.2011 r.	Dwie osoby fizyczne	„wnoszę o uszczegółowienie zapisów dotyczących terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe, oznaczonych w projekcie planu odpowiednio symbolami 1U i 2U, a mianowicie o umieszczenie w planie zapisu zakazującego lokalizacji na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² .”	Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1U i 2U	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	UWAGA UWZGL	Nie uwzględniono	UWAGA GA UWZ GL	Nie uwzględniono	
2	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnoszę o uszczegółowienie zapisów dotyczących terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe oznaczone na projekcie planu odpowiednio 1U i 2U a mianowicie o umieszczenie w planie zapisu zakazującego lokalizacji na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² .”	Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1U i 2U	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu		Nie uwzględniono		Nie uwzględniono	
3	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnoszę o uszczegółowienie zapisów dotyczących terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe oznaczone na projekcie planu odpowiednio 1U i 2U a mianowicie o umieszczenie w planie zapisu zakazującego lokalizacji na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² .”	Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1U i 2U	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu		Nie uwzględniono		Nie uwzględniono	

4	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnoszę o uszczegółowienie zapisów dotyczących terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe oznaczone na projekcie planu odpowiednio 1U i 2U a mianowicie o umieszczenie w planie zapisu zakazującego lokalizacji na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² .”	Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1U i 2U	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu tekstu mpzp	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	
5	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnosimy o ponowne przeanalizowanie danych wpływających na określenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na w/w terenie, oraz dostosowanie zarówno wielkości działek jak i intensywności zabudowy do terenów z nim sąsiadujących. W naszej opinii rozmiary projektowanych działek, w kontekście sąsiednich terenów już zabudowanych przy ul. Fabrycznej i Dębowej powinny być powiększone, a intensywność zabudowy zmniejszona (uwaga dotyczy w szczególności projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 3MN).”	Dot. terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu tekstu mpzp	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	
6	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnosimy o ponowne przeanalizowanie danych wpływających na określenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na w/w terenie, oraz dostosowanie zarówno wielkości działek jak i intensywności zabudowy do terenów z nim sąsiadujących. W naszej opinii rozmiary projektowanych działek, w kontekście sąsiednich terenów już zabudowanych przy ul. Fabrycznej i Dębowej powinny być powiększone, a intensywność zabudowy zmniejszona (uwaga dotyczy w szczególności projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 3MN).”	Dot. terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową	Według projektu wyłożonego do publicznego wglądu tekstu mpzp	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	

7	04.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnosimy o ponowne przeanalizowanie danych wpływających na określenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na w/w terenie, oraz dostosowanie zarówno wielkości działek jak i intensywności zabudowy do terenów z nim sąsiadujących. W naszej opinii rozmiary projektowanych działek, w kontekście sąsiednich terenów już zabudowanych przy ul. Fabrycznej i Dębowej powinny być powiększone, a intensywność zabudowy zmniejszona (uwaga dotyczy w szczególności projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 3MN).	Dot. terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową	Według projektu wyłożonego wglądu do tekstu mpzp	Nie uwzględniona	Nie uwzględniona
8	05.08.2011 r.	Osoba fizyczna	„Wnosimy o ponowne przeanalizowanie danych wpływających na określenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na w/w terenie, oraz dostosowanie zarówno wielkości działek jak i intensywności zabudowy do terenów z nim sąsiadujących. W naszej opinii rozmiary projektowanych działek, w kontekście sąsiednich terenów już zabudowanych przy ul. Fabrycznej i Dębowej powinny być powiększone, a intensywność zabudowy zmniejszona (uwaga dotyczy w szczególności projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 3MN).	Dot. terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową	Według projektu wyłożonego wglądu do tekstu mpzp	Nie uwzględniona	Nie uwzględniona

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Mazur

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI OKREŚLONYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCYM TEREN DZIAŁEK O NR EWIDENCYJNYCH 128/3 I 128/4 POŁOŻONYCH W
MIEJSCOWOŚCI GARBATKA-LETNISKO,
OBRĘB GEODEZYJNY GARBATKA-LETNISKO PÓŁNOC W GMINIE GARBATKA-LETNISKO.
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

W ramach realizacji niniejszego planu, nie przewiduje się wykonania przez Gminę inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę;
- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;
- odprowadzenia wód opadowych

Wszelkie inwestycje dotyczące uzbrojenia terenu objętego planem realizowane będą na koszt inwestora.

Sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej należące do zadań własnych gminy zostały zrealizowane przez gminę w ulicach otaczających obszar objęty planem. Istnieje możliwość podłączenia sieci projektowanego osiedla do tych sieci. Sieci dla obsługi osiedla lokalizowane będą w wewnętrznych drogach projektowanych na terenie objętym planem.

Na zasadach określonych w §13 na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia terenu objętego planem w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę:
 - budowa sieci wodociągowej – ok. 485 m
- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
 - budowa sieci kanalizacji sanitarnej – ok. 505 m

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia mogą być finansowane przez inwestora realizującego osiedle z różnych źródeł.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Włodzimierz Mazur