



MC kwadrat – studio projektowe 30-683 Kraków, ul. Włoska 6/60
e-mail: biuro@mc2studio.com.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARBÓW

WYKONAWCA: **MC KWADRAT - studio projektowe**
mgr inż. arch. Magdalena Czechowska
członek Izby KT-376

KRAKÓW-GARBÓW, grudzień 2013 r.

U C H W A Ł A NR XXIII/169/13
RADY GMINY GARBÓW
z dnia 4 grudnia 2013 r.

w sprawie:
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Garbów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art.41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) art.14 ust. 8, art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Garbów Nr XVII/115/08 z dnia 20 sierpnia 2008 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany miejscowego planu wymienionego w § 1, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego uchwałą Nr XX/117/2000 Rady Gminy Garbów z dnia 29 września 2000 r., z późniejszymi zmianami, u c h w a ł a s i ę c o n a s t ę p u j e :

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422 z dnia 26.02.2002 r. z późniejszymi zmianami, oraz Uchwałą zmieniającą NR XVI/105/08 Rady Gminy Garbów z dnia 12 czerwca 2008 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 18, poz. 681 z dnia 17.03.2008 r. w granicach terenów określonych na rysunkach zmiany planu, stanowiących załączniki graficzne, oznaczone numerami 1- 83.

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
 - 1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) rysunki w skali 1:1 000, 1:2000, oraz rysunek korygujący błędne oznaczenia terenów dróg w skali 1:10000, stanowiące załączniki graficzne wymienione w § 1,
2. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr A do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik Nr B do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć przepisy określone w tekście niniejszej Uchwały oraz na Rysunkach zmiany planu;
- 2) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1 000, 1:2000, oraz rysunek korygujący błędne oznaczenia terenów dróg w skali 1:10000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych (odrębnych)** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **przepisach ustawy**– należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn.zm.),
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych ukośnikiem, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie,
- 10) **adaptacji** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń planu,
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren na którym planowane jest ich usytuowanie lub od określonej w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- 13) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć parametr określony w przepisach odrębnych,
- 14) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
- 15) **drodze niepublicznej** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną – ogólnodostępną (ozn. symb. KDW.1) nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w terenach mieszkaniowych, dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, dojazdową do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, a także ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDX,
- 16) **dostępie do drogi publicznej działki dopuszczonej w planie do zabudowy** - należy rozumieć przez to zjazd - określony w przepisach ustawy o drogach

publicznych – stanowiący bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej drogą wewnętrzną, ustaloną w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub ustanowienie służebności drogowej, z zastrzeżeniem, że droga ta spełniać będzie wymagania przepisów szczególnych dotyczące parametrów,

- 17) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów
 - 18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o przeznaczeniu na działalności których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług.
 - 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia produkcyjne i usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych (odrębnych), których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych (odrębnych) dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w zmianie planu,
 - 20) **usługach wbudowanych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą w rozumieniu planu,
 - 21) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb ich mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - 22) **zabudowie zagrodowej (siedlisku rolnym)** – należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne, budynki gospodarcze (magazynowo-składowe, garażowe) i inwentarskie służące produkcji rolniczej (wielokierunkowej, hodowlanej lub ogrodniczej) dla potrzeb przechowywaniu środków produkcji, magazynowaniu produktów rolniczych oraz urządzenia techniczne i wyposażenie, niezbędne dla obsługi gospodarstwa,
 - 23) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;
 - 24) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział w całkowitej powierzchni terenu - sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczegółowego) budynków, które istnieją i mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu i elementów pomocniczych jak schody, rampy, daszki, występy dachowe, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
 - 25) **zasadzie dobrego sąsiedztwa** - rozumie się przez to odpowiednie do rodzaju przeznaczenia terenu rozmieszczenie obiektów i urządzeń nie ograniczające (w przypadku funkcji dopuszczonych) możliwości zagospodarowania działek sąsiednich, zgodnie z funkcją podstawową oraz respektujące interes prawny właścicieli terenów, określony ustaleniami planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4

1. Część tekstowa zmiany planu zawiera:
 - 1) ustalenia dotyczące zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami na rysunkach planu w skali 1: 1 000 oraz 1:2000,
 - 2) ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania terenów, wynikające z przepisów szczególnych oraz wymogów ochronnych,
 - 3) przepisy ogólne i przepisy końcowe.
2. Część graficzna zmiany planu zawiera:
 - 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego zmianą planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą i symbolami numerowymi oraz literowymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 5

1. W zagospodarowaniu terenów zabudowy oprócz ustaleń zmiany planu wymienionych w § 8-13 obowiązują przepisy szczególne, zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.
2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo-cyfrowe oznaczone na Rysunkach zmiany planu:
 - 1) **MN.1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MN/U.1**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - 3) **RM.1, RM.2** - tereny zabudowy zagrodowej,
 - 4) **U.1** - tereny zabudowy usługowej usług,
 - 5) **R.1** - tereny upraw polowych,
 - 6) **KDW.1** – tereny dróg wewnętrznych.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 6

1. Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania.
2. Utrzymanie bądź przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
3. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
4. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
5. Wydzielone działki, które są położone w terenach przeznaczonych pod zabudowę lecz nie spełniają parametrów działki budowlanej według przepisów odrębnych, pozostają

- w dotychczasowym użytkowaniu i jako takie nie mogą być zabudowane, natomiast w połączeniu z innymi działkami mogą stanowić teren inwestycji według definicji.
6. Nowo wydzielone działki, z działek już zabudowanych, nie mogą zmniejszać wskaźników powierzchni biologicznej czynnej i nie mogą zwiększać wskaźników powierzchni zabudowy działki lub działek, z których zostały wyodrębnione tak, aby na terenie pomniejszonej działki pozostały wskaźniki o wartościach uwzględnionych w ustaleniach szczegółowych.
 7. Ustala się następujące **parametry nowowydzielanych działek budowlanych**:
 - 1) w terenach MN.1 oraz MN/U.1:
 - a) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki wynosi 18 metrów,
 - 2) w terenach RM.1, RM.2:
 - a) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki wynosi 20 metrów;
 - 3) w terenach U.1:
 - c) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki wynosi 18 metrów;
 8. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie w przeznaczeniu dopuszczalnym - przy dochowaniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale III niniejszej Uchwały oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
 9. Ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz inwestycji celu publicznego.
 10. Ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów **U.1** oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz inwestycji celu publicznego;
 11. **Dla potrzeb ochrony przed hałasem**, zgodnie z przepisami odrębnymi - przyjmuje się, że:
 - 1) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami MN/U.1 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 2) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.1 oraz w **terenach zabudowy zagrodowej** RM.1, RM.2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie ustala się kategorii w tym zakresie.
 12. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia obiektów w ciepło z wykorzystaniem w nowych obiektach niskoemisyjnych nośników energii (energii elektrycznej oraz paliw "ekologicznie czystych" - np. gaz, lekki olej opałowy) lub z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne standardy emisyjne zanieczyszczeń do środowiska albo alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna) w miejsce paliw stałych.
 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem tymczasowej realizacji szczelnych zbiorników wybieralnych lub

przydomowych oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji.

14. W terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami U ustala się konieczność ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi i ściekami skażonymi substancjami ropopochodnymi. Wymagana jest realizacja kanalizacji deszczowej – szczelnej - obejmującej zwłaszcza tereny utwardzone i parkingi, z nakazem oczyszczenia ścieków opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do wód i do gruntu.
15. Na terenach oznaczonych symbolami wymienionymi w § 5 ust.2, jeśli ustalenia nie określają szczegółowych warunków, obowiązują następujące wymagania ogólne, dotyczące zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, usługowo-produkcyjnych do II kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się trzecią kondygnację w podpiwniczeniu;
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 14 m z tolerancją + 20%, dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 14 m,
 - 3) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem i warunkami lokalnymi dopuszcza się lokalizację budynku bez poddasza użytkowego oraz pokrycie budynku dachem płaskim,
 - 4) na działkach budowlanych położonych w odległości min. 100 m od ogrodzenia terenu komunalnego ujęcia wody ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 5) Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od krawędzi jezdni dla poszczególnych klas dróg, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach zmian planu z zastrzeżeniem pkt 6 -10.
 - b) w przypadku braku graficznego oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwagi na położenie terenu zmiany planu w oddaleniu od drogi publicznej, nieprzekraczalną linię zabudowy określa linia rozgraniczająca oraz przepisy odrębne.
 - c) dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości dla lokalizacji nowych budynków w sytuacji uzupełnienia istniejącej linii zabudowy wyznaczonej bezpośrednio sąsiadującymi budynkami, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - d) istniejące budynki położone w liniach rozgraniczających dróg pozostawia się do utrzymania, remontu i przebudowy przy zachowaniu warunków technicznych budynków określonych przepisami odrębnymi.
 - e) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunkach zmian planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej,
 - f) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, lecz w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie o drogach publicznych, pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi;
 - g) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz

- obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg, dla całego odcinka drogi o danej funkcji i poszczególnych kategorii dróg.
- 6) ustala się **minimalne odległości nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg krajowych ekspresowych KDE:**
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1 i 2 kondygnacyjne - 90 m,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 110 m,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 250 m,
 - 7) ustala się **minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg krajowych (KDK):**
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1-kondygnacyjne - 50 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 70 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 200 metrów;
 - 8) ustala się **minimalną odległość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni drogi ekspresowej** na odległość 40 m poza obszarem zabudowanym, a 20 m w obszarze zabudowanym, nie mniej jednak niż odległość wyznaczona linią rozgraniczającą drogi ekspresowej;
 - 9) ustala się **minimalną odległość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni drogi krajowej** na odległość 25 m poza obszarem zabudowanym, a 10 m w obszarze zabudowanym, nie mniej jednak niż odległość wyznaczona linią rozgraniczającą drogi krajowej;
 - 10) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska, w tym w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dopuszcza się w zasięgu strefy uciążliwości lokalizację, przebudowę oraz rozbudowę tej zabudowy pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6 -9.
 - 11) włączenia (zjazdy indywidualne i publiczne) realizować można wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 12) zmiana zagospodarowania z mieszkalnego na usługowy pod względem możliwości obsługi komunikacyjnej zjazdem publicznym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
 - 14) zabudowę należy lokalizować poza obniżeniem dolinnym stanowiącym strefę przepływu wód opadowych i roztopowych;
 - 15) z uwagi na położenie terenu w strefie przepływu wód opadowych i roztopowych – podział na działki oraz wydzielenie wewnętrznego układu komunikacyjnego powinny być poprzedzone:
 - a) ekspertyzą geotechniczną w sprawie rozpoznania warunków gruntowo-wodnych i oceny możliwości zdrenowania terenu lub obniżenia wód gruntowych,
 - b) wykonaniem przepustów umożliwiających przepływ przez działkę wód opadowych i roztopowych,

- c) rozwiązaniem przez inwestora sposobu odprowadzenia wód powierzchniowych, z dostosowaniem do miejscowych warunków poprzez kanalizację deszczową lub poprzez inne rozwiązania;
 - 16) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu winny ograniczać się do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 17) przy realizacji stacji paliw ustala się spełnienie procedury określonej dla przedsięwzięć mogących pogorszyć jakość wód podziemnych, w tym opracowanie dokumentacji warunków hydrogeologicznych, zgodnie ustawą prawo geologiczne i górnictwo.
16. W zakresie **zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzić w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadkach lokalizowania na innych terenach, w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonymu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych;
 - 3) zabudowa i zagospodarowanie należy wykonywać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. W strefach ochronnych linii elektroenergetycznych wyklucza się lokalizację budynków, sadzenie drzew wysokopienne oraz składowanie materiałów łatwopalnych, w tym nawozów sztucznych. W indywidualnych przypadkach odstępstwo od tej zasady możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) strefy ochronne z ograniczeniami w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinny wynosić 15m (po 7,5m od osi linii, po obu jej stronach) a dla linii WN 40m (po 20m od osi linii, po obu jej stronach);
 - 5) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem działki jest dopuszczana na koszt i staraniem inwestora, na podstawie warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci;
 - 6) dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych należy dopuszcza się budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV;
 - 7) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji oraz ich realizację w odległości 1,5m od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
 - 8) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami dozwolona jest wyłącznie w przypadkach skrzyżowań z drogami;
17. Ustala się **zasięg stref sanitarnych wokół cmentarza**, określony na Rysunku zmiany planu na podstawie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do istniejących warunków wyposażenia terenów w wodociąg:
- 1) w obrębie strefy do 50 m od granic cmentarza - wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów, z wyjątkiem obiektów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem cmentarza oraz obiektów usługowych;
 - 2) w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza – dopuszcza się możliwość realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami planu, po spełnieniu warunków

- określonych w przepisach odrębnych dotyczących wyposażenia terenów w wodociąg; obowiązuje nakaz wykonania sieci wodociągowej;
- 3) strefa, o której mowa w pkt 2, może być zmniejszona do odległości 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z poboru wody są do niej podłączone; po wykonaniu wodociągu strefa obowiązuje nadal dla studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
18. W związku z funkcjonowaniem na terenie Gminy Garbów obszaru chronionego krajobrazu na podstawie Rozporządzenia Nr 41 Wojewody Lubelskiego z dnia 1.02.2006 r. w sprawie **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”** ustala się konieczność zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku zmian planu symbolami: 33MN.1, 22MN.1, 24MN.1 oraz 2MN/U.1 zgodnie z warunkami określonymi w w/w Rozporządzeniu, tj.:
- 1) obowiązuje ochrona czynna ekosystemów Obszaru realizowana poprzez:
 - a) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,
 - b) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
 - c) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,
 - d) ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
 - e) ochronę specyficznych cech krajobrazu Równiny Lubartowskiej, w tym naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, pagórki morenowe),
 - f) tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migracje gatunków,
 - g) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
 - h) dążenie do odtworzenia starych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,
 - i) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
 - j) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodnościekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb;

- 2) na Obszarze zakazuje się:
- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r. z późniejszymi zmianami),
 - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
 - e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budowa, odbudowa, naprawa lub remontem urządzeń wodnych,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
 - h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt. 2 lit. b, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru;
- 4) zakaz o którym mowa w pkt 2 lit. c, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 2 lit. d, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;
- 6) zakaz, o którym mowa pkt 2 lit. h, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 7

1. Określone w Rozdziale II ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
 - 1) przeznaczenie podstawowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne;
 - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
 - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - c) wysokości budynków,
 - d) geometrii dachu oraz standardów wykończenia,
 - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami **1-34 MN.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - o ustaleniach:
 - 1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolem MN.1, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) funkcje uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) tereny zieleni publicznej,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia komunikacyjne- parkingi, zatoki, przystanki;
 - 3) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 15 pkt 5-9,
 - 4) **parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 30 % powierzchni działki,
 - b) minimalny **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – 50 % powierzchni działki,
 - c) **maksymalna wysokość projektowanych budynków** w zabudowie:
 - mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne – 9,0 m,
 - gospodarczej – 7,0 m,
 - d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,

- e) **geometria dachów:** budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 30°–45°,
 - f) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;
 - g) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - h) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
- 5) **obsługa komunikacyjna:**
- a) z drogi publicznej poprzez urządzenie indywidualnego zjazdu na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, lub z drogi wewnętrznej;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **26MN.1** położonego przy drodze powiatowej nr 1524 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi 2KDD.1,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **6MN.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDG poprzez służebność przejazdu w terenie 19RM.1,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **16MN.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 1076 o szerokości 5 m, położonej poza granicami zmiany planu, posiadającej połączenie z drogą KDW,
 - b) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,
 - c) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji mieszkaniowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, dla funkcji usługowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) **warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:**
- a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
 - b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,
- 7) w terenach oznaczonych na rysunku zmian planu symbolami **33MN.1**, **22MN.1**, **24MN.1** obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 18;
- 8) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

§ 9

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami **1-5MN/U.1** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** - o ustaleniach:
- 1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolem **MN/U.1** przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) w terenie **5MN/U.1** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usług w budynkach wolnostojących, obowiązuje ograniczenie ich oddziaływania w granicach wydzielonego terenu, spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych;

- 3) funkcje uzupełniające:
- a) tereny zieleni publicznej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia komunikacyjne- dojazdy, parkingi, zatoki, przystanki;
- 4) **zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:**
- a) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością wymiany i rozbudowy budynków oraz przekształcenia na funkcje zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwe usługi,
 - b) dopuszcza się podział na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 15 pkt 5-9,
 - d) nasadzenie zieleni osłonowej,
- 5) **parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:**
- a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 40 % powierzchni działki,
 - b) minimalny **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – 40 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna **wysokość projektowanych budynków** w zabudowie:
 - mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne – 9,0 m ,
 - gospodarczej – 7,0 m,
 - usługowej – 10,0 m,
 - d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
 - e) **geometria dachu:** budynki mieszkalne - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem. 30°-45°, budynki gospodarcze - dach dwuspadowy lub wielospadowym o nachyleniu głównych połaci pod kątem 10°-30°,
 - f) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;
 - g) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - h) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
- 6) **obsługa komunikacyjna:**
- a) z drogi publicznej poprzez urządzenie indywidualnego zjazdu na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, lub z drogi wewnętrznej.
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 739 o szerokości 6m, położonej poza granicami zmiany planu, posiadającej połączenie z drogą KDG,
 - c) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,
 - d) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji mieszkaniowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, dla funkcji usługowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) **warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:**

- a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
- b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,
- 8) w terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **2MN/U.1** obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 18,
- 9) Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami **1-43RM.1, 1-15RM.2 – tereny zabudowy zagrodowej** - o ustaleniach:
 - 1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolami RM.1, RM.2 przeznacza się na lokalizację zabudowy gospodarstw rolnych wraz wchodzącymi w ich skład budynkami mieszkalnymi, oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni określonej w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartej w przepisach odrębnych; obowiązuje ograniczenie ich oddziaływania w granicach wydzielonego terenu, spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych,
 - 3) funkcje uzupełniające:
 - a) tereny zieleni publicznej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia komunikacyjne- dojazdy, parkingi, zatoki, przystanki;
 - 4) **zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania przypadku realizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczej:**
 - a) dopuszcza się podział na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 15 pkt 5-9,
 - c) nasadzenie zieleni osłonowej,
 - 5) **parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczej:**
 - a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 40 % powierzchni działki,
 - b) minimalny **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – 40% powierzchni działki,
 - c) maksymalna **wysokość projektowanych budynków:**
 - mieszkalnych - II kondygnacje nadziemne – 9,0 m,
 - gospodarczych – 9,0 m,
 - d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
 - e) **geometria dachu:** budynki mieszkalne - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30°-

45°, budynki gospodarcze - dach dwuspadowy lub wielospadowym o nachyleniu głównych połaci pod kątem 10°-30°,

- f) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;
- g) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- h) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.

5) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi publicznej poprzez urządzenie indywidualnego zjazdu na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, lub z drogi wewnętrznej.
 - dla terenu oznaczonego symbolem **4RM.2** położonego przy drodze krajowej nr 12 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDG (działka nr 611),
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5RM.2** położonego przy drodze krajowej nr 12 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDG (działka nr 611) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną 7.KDW.1,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **14RM.2** położonego przy drodze krajowej nr 12 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDP (działka nr 719),
 - dla terenu oznaczonego symbolem **31RM.1** położonego przy drodze krajowej nr 12 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDG dr. nr 852;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **37RM.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDP poprzez służebność przejazdu w terenie 27MN.1
 - dla terenu oznaczonego symbolem **43RM.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 196 szerokości 6m, położonej poza granicami zmiany planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5RM.2** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 379 o szerokości 5m, położonej poza granicami zmiany planu, posiadającej połączenie z drogą KDG oraz KDK,
- b) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,
- c) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji mieszkaniowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, dla funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych w budynki mieszkalne,

6) warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
 - b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci;
- 7) w terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **23RM.1** obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 17;
- 8) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr

XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

Tereny zabudowy usługowej

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami

1U.1 – teren zabudowy usługowej - o ustaleniach:

- 1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolem **1U.1**, przeznacza się na lokalizację zabudowy usługowej,
- 2) obowiązuje ograniczenie oddziaływania funkcji usługowej w granicach wydzielonego terenu, spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej prowadzonej działalności usługowej,
- 4) funkcje uzupełniające:
 - a) tereny zieleni publicznej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia komunikacyjne- dojazdy, parkingi, zatoki, przystanki;
- 5) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zabudowy na funkcje usługowe– dopuszcza się obiekty wolnostojące lub obiekt wielofunkcyjny z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 15 pkt 5-9,
 - c) sytuowanie zabudowo usługowej i urządzeń infrastruktury z uwzględnieniem zasady dobrego sąsiedztwa, nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszcza się podział na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
- 6) parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 40 % powierzchni działki,
 - b) minimalny **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – 35 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna **wysokość projektowanych budynków** – 8,5 m,
 - d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
 - e) **geometria dachów**: budynki usługowe - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°,
 - f) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;
 - g) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - h) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U.1** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 216/16 o szerokości 7 m, położonej poza granicami zmiany planu, posiadającej połączenie z drogą KDG,
 - b) urządzenie zjazdu publicznego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - c) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,

- d) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji usługowo-produkcyjnej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 8) warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
 - b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,
- 9) W związku z położeniem terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1U.1** (załącznik nr 83 Do niniejszej Uchwały) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej w terenie tym obowiązują ustalenia określone w tym zakresie w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422 z dnia 26.02.2002 r. z późniejszymi zmianami.
- 10) Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

Tereny upraw polowych

§ 12

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmian planu symbolem **1R.1 teren upraw polowych** - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolem **R.1**, przeznacza się na tereny upraw polowych i ogrodniczych,
 - 2) funkcje uzupełniające: ogrody działkowe,
 - 3) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wyklucza się lokalizację nowych budynków poza istniejącymi siedliskami rolnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MN.1) oraz obiektów o innych funkcjach (według warunków jak dla terenów o odpowiedniej funkcji),
 - c) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów RM.1),
 - d) dopuszcza się lokalizację szklarni związanych z produkcją warzywniczą oraz ogrodów działkowych i produkcji ogrodniczej na warunkach jak dla ustaleń ich funkcji a także dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska,
 - e) dopuszcza się w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielenia działki,
 - f) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej,
 - g) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - h) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - terenów zieleni, punktów widokowych i urządzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- i) obiekty lub urządzenia o których mowa w lit. a-f można lokalizować pod warunkiem:
 - dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu.
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1R** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej nr. ewid. 2472 o szerokości 6 m, położonej poza granicami zmiany planu, posiadającej połączenie z drogą KDG,

Tereny komunikacji

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmian planu symbolami **1-2KDW.1** - **tereny dróg wewnętrznych** - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wewnętrzne gminne oraz prywatne.
2. Dla dróg wewnętrznych wyznaczonych zmianą planu ustala się:
 - 1) lokalizację dróg z wykorzystaniem istniejących dróg lokalnych;
 - 2) poszerzenie ich pasów do ustalonych parametrów;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 - 10 m, zgodnie z rysunkami zmiany planu, szerokość jezdni min. 3,5 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

§ 14

1. Wprowadza się zmianę ustaleń ogólnych, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy z dnia 8 grudnia 2001 r., (ogł. w Dz. U Woj. Lub. z 2002 r. Nr 13, poz. 422, z późn. zm.):
 - 1) w § 3 ust. 1.1. pkt 1 zapis o treści „dopuszcza się dla nowych podziałów na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1.000 m² w granicach terenu MN; zastępuje się następującym: „dopuszcza się dla nowych podziałów na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800m² w granicach terenu MN”;
 - 2) w § 3 ust. 1.1. pkt 12 zmienia się poprzez usunięcie treści lit. a w całości;
 - 3) w § 3 ust. 3.4. zmienia się poprzez dodanie punktu 4 o treści: ” 4) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów.”;
 - 4) w § 5 Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych w punkcie 5 *Ekologiczny System Obszarów Chronionych* zmienia się ustalenia poprzez usunięcie treści „- lokalizowanie agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej.”;
 - 5) w § 3 ust. 7.2. pkt.6, oraz ust. 7.5. pkt 4, po słowach „w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy” wprowadza się zapis o treści: „ tj. w sytuacji gdy na co najmniej dwóch sąsiadujących działkach znajdują się budynki wyznaczające linię zabudowy”(…).
2. Wprowadza się zmianę ustaleń zawartych w Uchwale zmieniającej NR XVI/105/08 Rady Gminy Garbów z dnia 12 czerwca 2008 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 18, poz. 681 z dnia 17.03.2008 r.) w § 8 Jednostka G – Zagrody dla terenów 7 a MN; 7b RM, MN,U – w pkt. 4 zapis zastępuje się zapisem o treści:

„4) podział terenu na działki jest warunkowany wydzieleniem drogi wewnętrznej dojazdowej o minimalnej szerokości 5m, mieszczącej się w ramach linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 11 KDX,”.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

1. W wyniku uchwalenia zmiany planu w zakresie i w granicach terenów objętych niniejszą zmianą tracą moc ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu zawarte w § 3 dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego przez Radę Gminy uchwałą nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13 z 2002 r., poz. 422, z późn. zm.).
2. W zagospodarowaniu terenów objętych niniejszą zmianą, oprócz ustaleń określonych w niniejszej Uchwale obowiązują ustalenia ogólne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, zawarte w § 4, 5, 7 oraz 9 tekstu, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13 z 2002 r., poz. 422, z późn. zm.).

§ 16

Opłata planistyczna

Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) 30 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy usługowej (oznaczonych symbolem U.1) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (oznaczonych symbolem MN/U.1);
- 2) 20 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami RM.1, RM.2);
- 3) 5 % wzrostu wartości – dla pozostałych terenów (oznaczonych symbolami KDW.1, R.1).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbów.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów

Zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy są uzasadnione głównie potrzebą uwzględnienia wniosków właścicieli gruntów rolnych i nieruchomości, dotyczących przeznaczenia terenów na cele budowlane: bytowe i gospodarcze oraz na rozwój infrastruktury, służących m.in. poprawie warunków życia i rozwojowi gminy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, opracowany został z zachowaniem procedury określonej w art. 17 przepisów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 674 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

W niniejszym etapie zmiany planu miejscowego zostały ujęte tereny planistyczne, określone na 82 rysunkach planu w skali 1: 1000 oraz 1: 2000 a także w skali 1: 10000 - rysunek korygujący błędne oznaczenia terenów dróg. Są one położone w obrębie 11 miejscowości, zostały wskazane przez inwestorów do realizacji zamierzeń budowlanych w najbliższym okresie.

W największym stopniu obejmują potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z towarzyszącą drobną przedsiębiorczością w zakresie usług komercyjnych oraz potrzeby rozbudowy zainwestowania gospodarstw rolnych. Ponadto w oparciu o wnioski inwestorów wyznaczone zostały tereny na nieuciążliwą działalność usługowo-produkcyjną.

Ustalenia zmiany planu obejmują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ew. możliwości wydzielenia działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego.

W przypadku przeznaczenia terenów na lokalizację funkcji produkcyjnych i usługowych ustalenia określają także wymagania dotyczące zachowania standardów środowiska i ograniczania uciążliwości z zapewnieniem ochrony interesów osób trzecich.

Głównym elementem zrównoważonego rozwoju są wymagania dotyczące intensywności zabudowy, w tym szczególnie związane z zapewnieniem określonego udziału terenów aktywnych biologicznie.

Wyznaczone tereny budowlane ujęte w zmianie planu powodują dla gminy stosunkowo niewielkie skutki finansowe. Zmiana planu, ze względu na położenie nowych terenów budowlanych wzdłuż dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym MPZP, nie wymaga realizacji dróg gminnych.