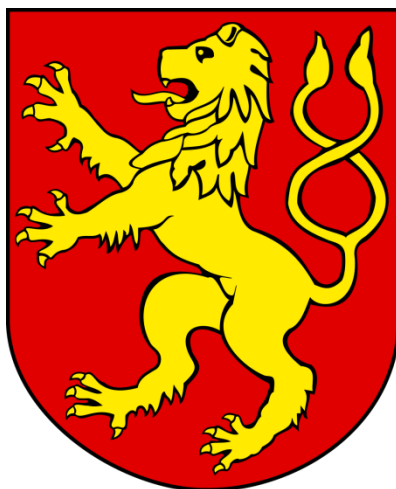


Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań



GARBÓW
lipiec 2021 r.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Przyjęte w *Studium* ustalenia stanowią wyraz polityki przestrzennej gminy sformułowanej na zasadzie ciągłości gminnej polityki przestrzennej, a także na podstawie analiz istniejących uwarunkowań i stanu zagospodarowania oraz przesłanek wynikających z dokonanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym możliwości lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy. W *Studium* uwzględniono również ustalenia dokumentów nadrzędnych, tj.: Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku, Strategii Rozwoju Gminy Garbów na lata 2016-2023.

Określenie ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało poprzedzone analizami istniejących uwarunkowań w wymaganym ustawowo zakresie:

- planów i polityk regionalnych oraz dotychczasowej strategii rozwoju gminy (Synteza uwarunkowań: rozdział 2. *Ustalenia i wytyczne dokumentów ponadlokalnych*; rozdział 3. *Strategia Rozwoju Gminy Garbów*),
- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu (Synteza uwarunkowań: rozdział 4.2. *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*),
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony (Synteza uwarunkowań: rozdział 4.1. *Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony*),
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego (Synteza uwarunkowań: rozdział 5. *Środowisko przyrodnicze*),
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Synteza uwarunkowań: rozdział 6. *Środowisko kulturowe*)
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem (Synteza uwarunkowań: rozdział 8. *Warunki i jakość życia mieszkańców*),
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (Synteza uwarunkowań: rozdział 8.3. *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*),
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (Synteza uwarunkowań: rozdział 4.3. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*),
- stanu prawnego gruntów (Synteza uwarunkowań: rozdział 4.2. *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*),
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (Synteza uwarunkowań: rozdział 5.1. *Zasoby wodne*, rozdział 5.3. *Złoże kopaliny*, rozdział 5.5. *Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*, rozdział 6. *Środowisko kulturowe*),

- występowania udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych (Synteza uwarunkowań: rozdział 5.1. *Zasoby wodne*, rozdział 5.3. *Złóża kopalin*),
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych (Synteza uwarunkowań: rozdział 5.3. *Złóża kopalin*),
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami (Synteza uwarunkowań: rozdział 7. *Uwarunkowania infrastrukturalne*)
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (Synteza uwarunkowań: rozdział 2.1. *Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*),
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (Synteza uwarunkowań: rozdział 8.3. *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*),

Na określenie ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie miały wpływu uwarunkowania wynikające z:

- diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ze względu na fakt, że w chwili opracowywania i uchwalenia *Studium*, obowiązująca strategia ma horyzont do 2023 r. i została opracowana na mocy uprzednio przepisów obowiązujących (tj. wg stanu prawnego na maj 2016 r.),
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych ze względu na fakt, że w chwili opracowywania i uchwalenia *Studium*, audyt krajobrazowy województwa nie powstał,
- występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla z uwagi na brak ich lokalizacji na terenie gminy,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, z uwagi na brak takich obszarów na terenie gminy.

Potrzeby rozwojowe gminy Garbów należy rozpatrywać w kontekście wpływających na nią uwarunkowań demograficznych, a także czynników lokalnych oraz ponadlokalnych, jak np. migracje w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego (LOM), przy uwzględnieniu perspektywy czasowej nie dłuższej niż 30 lat. Na podstawie *Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030* oraz uwzględniając perspektywę 30 lat i niepewność procesów rozwojowych, zakłada się wzrost liczby ludności. Prognoza ta zakłada, że do 2050 r. liczba ludności w gminie Garbów zwiększy się o około 4%.

Analizy przeprowadzone w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań z zakresu demografii, mieszkalnictwa, regionalnej i lokalnej polityki rozwoju, wskazują na potrzebę zwiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej o ok. 81,45 ha (0,8% pow. gminy). W odniesieniu do terenów zabudowy zagrodowej, przeprowadzone analizy wskazują, że zapotrzebowanie na tego rodzaju tereny będzie zaspokajane w ramach już wskazanych w dotychczasowej polityce przestrzennej terenów dopuszczających realizację tej funkcji, wykorzystując „luki w zabudowie”. W odniesieniu do terenów zabudowy usługowej (poza usługami elementarnymi, służącymi zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców) i przemysłowej (produkcyjnej) nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy sytuacją demograficzną a wielkością zapotrzebowania na tereny o tych funkcjach. To właśnie wielkość powierzchni produkcyjnych i usługowych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren. Zapotrzebowanie i realizacja funkcji usługowej są ściśle powiązane i bezpośrednio

determinowane skalą oraz rodzajem występujących potrzeb. Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy produkcyjnej jest uwarunkowane specyfiką i skalą prowadzonej działalności, zależne od zastosowanych procesów technologicznych oraz szeroko rozumianych uwarunkowań ekonomicznych, a także uwarunkowań społecznych i środowiskowych gminy oraz terenów sąsiednich. W aktualnych warunkach gospodarczych gminy Garbów, zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną związane będzie przede wszystkim z zabezpieczeniem terenów pod przyszłe potrzeby rozbudowy istniejących obiektów produkcyjnych oraz ze wskazaniem rezerw terenowych dla potencjalnych inwestorów w ramach oferty inwestycyjnej samorządu. Mając na względzie powyższe uwarunkowania, wyniki analiz przeprowadzonych w ramach bilansu terenów zabudowy usługowej i zabudowy przemysłowej wskazują potrzebę zwiększenia powierzchni terenów zabudowy usługowej o ok. 59,5 ha (0,6% powierzchni ogólnej gminy) i przemysłowej o ok. 152,7 ha (1,5% powierzchni ogólnej gminy). Przeprowadzone analizy w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oparto na wartościach prognozowanych, w związku z czym mogą wymagać w przyszłości aktualizacji.

Analizy bilansowe zakładają realizację założeń w perspektywie czasowej najbliższych 30 lat. Dalszy rozwój osadnictwa powinien polegać przede wszystkim na uzupełnianiu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub na wyznaczaniu nowych terenów na zasadzie kontynuacji istniejących układów osadniczych. W związku z czym założenie dotyczące finansowania przez gminę nowych inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, o ile będzie konieczne, zostanie rozłożone w czasie. Przy kontynuacji głównych założeń dotychczasowej polityki przestrzennej i realizowanych w dalszym ciągu inwestycjach związanych z konsumpcją przestrzeni w oparciu o prawo miejscowe nie wynikną dodatkowe wydatki w sposób istotny odbiegające od dotychczasowego zakresu zadań określonych w budżecie i WPF. Przewiduje się, iż konsumpcja dostępnych terenów pozwoli między innymi na znaczny wzrost dochodów z podatków od nieruchomości, od środków transportowych i czynności cywilnoprawnych.

W części kierunkowej *Studium* wyznaczono strategiczne i szczegółowe kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wniosków wynikających z diagnozy stanu i uwarunkowań. Obszar gminy podzielono na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne. Podział ten i wyróżnione elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy stanowią ramy dla określania zasad zagospodarowania oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej, a także rozwoju przestrzennego gminy Garbów. Uzupełnieniem struktur przestrzennych jest określenie funkcji terenów planistycznych w poszczególnych obszarach i standardów ich zagospodarowania.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy uwzględnia zasadę ciągłości realizacji polityki przestrzennej, istniejący stan zagospodarowania oraz przesłanki wynikające z dokonanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym możliwościach lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W strefach funkcjonalnych przyjęto zróżnicowane polityki ochrony i kształtowania krajobrazu ze względu na specyficzny charakter tych stref oraz potrzebę zróżnicowania polityk zagospodarowania przestrzennego w ich obrębie. Dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju. W ramach jednostek wydzielono tereny planistyczne określające kierunki rozwoju i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczone na rysunku kolorami oraz umownymi symbolami literowymi określającymi ich funkcję.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczono:

- strefy o wiodącej funkcji przyrodniczej (Strefa A1 - Kotlina Starej Wsi, Strefa A2 - Dolina Białki, Strefa A3 - Dolina Kurówki) – tereny wyłączone spod rozwoju zabudowy, stanowiące System Przyrodniczy Gminy, dla których główne cele i kierunki polityki przestrzennej obejmują:
 - wykluczenie z zabudowy dna i obrzeży doliny,
 - zachowanie ciągłości ekologicznej strefy dolinnej oraz zróżnicowanej struktury ekologicznej stref przy równoczesnym wzmocnieniu występujących tu ekosystemów (leśnego, łąkowego, wodnego),
 - utrzymanie mozaikowości ekologicznej i krajobrazowej terenu oraz dużych walorów przyrodniczych - florystycznych i faunistycznych,
 - ochronę łąk oraz ekotonów polno-leśnych oraz występujących w dolinach łąk naturalnych przed zmianą stosunków wodnych (melioracje odwadniające) i niepożądaną tu sukcesją ekologiczną z uwagi na potrzebę utrzymania odpowiednich warunków lęgowych i bazy lęgowej dla fauny tam występującej oraz rzadkich gatunków flory,
 - ochronę walorów krajobrazowych,
 - dopuszczenie możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy i lokalizacji nowej na zasadach określonych w kartach ustaleń oraz w rozdziałach tematycznych części tekstowej Studium w granicach jak na rysunku Studium,
 - użytkowanie doliny zgodnie z jej naturalnymi predyspozycjami (użytki zielone),
 - utrzymanie walorów przyrodniczych przy gospodarczym i rekreacyjnym wykorzystaniu stawów w Garbowie i Przybysławicach;
- strefy intensywnej produkcji rolnej oraz rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych (Strefa R1 - Równina Woli Przybysławskiej, Strefa R2 - Płaskowyż Garbowski-Boguciński) – tereny aktywności społeczno-gospodarczej związane z podstawowymi elementami sieci osadniczej (ośrodek gminny, pozostałe miejscowości) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których główne cele i kierunki polityki przestrzennej obejmują:
 - kontynuację funkcji na terenach zurbanizowanych – tereny zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy i które nie będą podlegać przekształceniom,
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolnych (upraw polowych, łąk i pastwisk) i zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy,
 - ochronę otwarc widokowych i szerokich panoram przed zwartymi ciągami zabudowy
 - nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej łączącej kompleksy leśne i doliny rzeczne w celu wzmocnienia powiązań ekologicznych,
 - utworzenie strefy zieleni izolacyjnej od strony dolin rzecznych, zwłaszcza w miejscach, gdzie zabudowa zbliża się do doliny;
- elementy szczególne zagospodarowania (istniejące i planowane elementy zagospodarowania zlokalizowane niezależnie od podziału obszaru gminy na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne, decydujące o charakterze i funkcji jednostki strukturalnej oraz służące wzmocnieniu i rozwojowi głównych funkcji danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej), związane z:
 - terenami zurbanizowanymi, w tym: tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej,
 - środowiskiem przyrodniczym gminy, w tym: obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody, udokumentowane złoża zasobów naturalnych, tereny otwarte – lasy, tereny upraw polowych, łąk i pastwisk, doliny rzeczne, stawy i jeziora,

- krajobrazem i dziedzictwem kulturowym, w tym: obszary i obiekty zabytkowe,
- obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną, w tym: drogi, obszary i obiekty infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- obiektami zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów określono w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych z zastrzeżeniem, że należy traktować je jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Wskaźniki kształtujące zabudowę zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i winny być uszczegółowione na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

W *Studium* wskazano obszary i określono zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego (Kierunki polityki przestrzennej: rozdz. 2. *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody*), w ramach których wskazano m.in. na potrzebę:

- ochrony terenów współtworzących System Przyrodniczy Gminy,
- ochrony obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru gminy z systemem przyrodniczym regionu,
- powiększania zasobów zieleni urządzonej w obszarach zurbanizowanych,
- ochrony i kształtowania systemu hydrologicznego w sposób zapewniający prawidłowy obieg wody,
- kształtowania warunków nie pogarszających jakości powietrza i mikroklimatu,
- podporządkowania działań przestrzennych na terenach oraz w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody potrzebom ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zgodnie z zasadami ochrony określonymi w dokumentach ustanawiających daną formę ochrony przyrody.

Studium nie zawiera ustaleń odnoszących się do obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk, ponieważ na terenie gminy nie występują uzdrowiska, ani walory środowiska predestynujące do rozwoju tego rodzaju funkcji.

Ustalenia i wytyczne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczą:

- zachowania obiektów w stanie przestrzennie niezmiennym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie strefy widokowej na zabytek,
- ochrony integralności obiektu - spójności jego komponentów, struktury, planu, form i detalu,
- odpowiedniego zagospodarowania terenów otaczających zabytek oraz ochrony otoczenia i ekspozycji tych obiektów,
- ochrony autentyczności obiektu (w zakresie formy, gabarytów, rodzaju materiałów budowlanych zgodnie z pierwotnym projektem lub wykonaniem),
- podejmowania działań utralających i/lub przywracających walory i stan obiektu (wraz z uatrakcyjnieniem np. poprzez oświetlenie nocne),
- użytkowania obiektów gwarantujące zachowanie i utrzymanie, w miarę możliwości, w celu utrzymania tożsamości kulturowej miejsca,

- uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich, które określą zasady działania przy obiektach i terenach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- zachowanie i utrzymanie kapliczek, figur, krzyży przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem i małą architekturą,
- utrzymanie funkcji cmentarzy oraz zachowanie historycznych nagrobków, alejek i drzewostanu.

W zakresie kierunków rozwoju systemów, uwzględniając istniejące i planowane elementy infrastruktury drogowej oraz projektowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustalono docelowy układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych gminy. W celu poprawy spójności i sprawności funkcjonowania systemu komunikacji drogowej przyjęto modernizację dróg gminnych do parametrów przypisanych ich klasie technicznej oraz priorytetyzację zadań inwestycyjnych w tym zakresie, która uwzględnia:

- drogi gminne stanowiące połączenia ośrodków osadniczych – jednostek funkcjonalno-przestrzennych o głównej funkcji osadniczej z pozostałymi ośrodkami osadniczymi gminy oraz
- drogi lokalne stanowiące połączenia ośrodków osadniczych – jednostek funkcjonalno-przestrzennych o głównej funkcji osadniczej, rekreacyjnej z siecią dróg gminnych i służących wewnętrznemu skomunikowaniu tych ośrodków.

W odniesieniu do kierunku rozwoju systemów infrastruktury technicznej, przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego gminy zakładają optymalne wykorzystanie istniejących sieci oraz ich rozbudowę. Potrzeby rozbudowy istniejących sieci wynikają głównie z konieczności dotrzymania standardów środowiskowych na terenach z istniejącą i planowaną zabudową, niedoinwestowanych w podstawowe sieci infrastruktury (kanalizacja sanitarna w zabudowie mieszkaniowej, zagrodowej). Należy zatem dostosować plany realizacji sieci wodno-kanalizacyjnych do planów rozwojowych gminy zawartych w Studium.

Do obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazano tereny lokalizacji: dróg gminnych, infrastruktury ujęć wód oraz przesyłu i oczyszczania ścieków, infrastruktury elektroenergetycznej, przestrzeni publicznych, obiektów usług oświaty, wód powierzchniowych oraz strefy lokalizacji zbiorników wodnych o charakterze rekreacyjnym, obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz towarzyszących im stref zabudowy usługowej o funkcjach turystycznych i sportowo-rekreacyjnych oznaczone symbolem US, cmentarzy, obszarów i obiektów zabytkowych, obszarów i obiektów ochrony przyrody.

Do obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zaliczono tereny lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej planowanych linii 110 kV Garbów – Michów i Garbów – Kurów.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być obowiązkowe, jeżeli wynika to z przepisów ustaw odrębnych, do których można zaliczyć:

- art. 5 ust. 1 ustawy z 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. 2120), w myśl którego gmina ma obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej – na terenie gminy nie jest zlokalizowany Pomnik Zagłady;
- art. 16 ust. 6 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), z którego wynika, że obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do obszarów, na których utworzono park kulturowy – na terenie gminy nie utworzono parku kulturowego;

- art. 38b ustawy z 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1662 ze zm.), zgodnie z którym gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w terminie do 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji – na terenie gminy nie występują tereny, na których prowadzone jest lub mogłoby być prowadzone lecznictwo uzdrowiskowe;
- art. 3 ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1947), który stanowi, że cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – tereny czynnych cmentarzy uwzględnione zostały w Studium i objęte są również planami miejscowymi;
- art. 5, ust. 1 ustawy z 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r. Nr 79, poz. 363 ze zm.) obligujący do sporządzenia planu miejscowego dla nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej – na terenie gminy nie występują tego rodzaju tereny.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój wyznaczonych w *Studium* stref rozwoju funkcji bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Ustalenia *Studium* uwzględniając sytuację planistyczną gminy (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje dla obszaru całej gminy), dopuszczają dopełnienie struktur wyznaczonych jednostek funkcjonalno-przestrzennych terenami przestrzeni publicznych na etapie sporządzania zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Uchwalenie planu miejscowego ma co do zasady charakter fakultatywny. Oznacza to, że gmina może, ale nie musi, go uchwalać. Jest to wyrazem zarówno samodzielności, jak i władztwa planistycznego gminy. Mając na celu uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz zapewnienie ładu przestrzennego w sąsiedztwie terenów wyłączonych z zabudowy, ustalenia *Studium* ustalają zasady przystępowania do prac planistycznych w zakresie zmian planu miejscowego. W tym celu przyjęto ramowy plan etapowania prac planistycznych związanych ze zmianą planu miejscowego.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej przyjęto m.in.:

- ochronę łąk oraz ekotonów polno-leśnych,
- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolnych (upraw polowych, łąk i pastwisk) i zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy,
- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem,
- ograniczenie możliwości realizacji innych funkcji na gruntach rolnych w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych, dla których główną funkcją jest funkcja rolnicza, do niezbędnego minimum uzasadnionego brakiem rozwiązań alternatywnych.

Studium uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz określa obowiązek uwzględnienia ograniczeń (zakazów) przy określaniu zasad zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych.

W związku z występowaniem na terenie gminy złóż, a także obszarów i terenów górniczych w ich granicach nie wyznaczono filarów ochronnych, które wyznacza się w złożu kopaliny dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami eksploatacji złoża.

W *Studium* nie wskazuje się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), z uwagi na brak ich lokalizacji w granicach gminy.

Do grupy obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zaliczono w *Studium* wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż surowców mineralnych lub zdegradowane poprzez wywóz odpadów, które powinny być rekultywowane pozostając w strefie terenów otwartych wzbogacających krajobraz. W wyniku analizy uwarunkowań wewnętrznych, stosownie do przepisów ustawy o rewitalizacji, nie zdiagnozowano obszarów zdegradowanych znajdujących się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, w związku z czym, nie wskazuje się w *Studium* tego rodzaju obszarów.

W *Studium* nie określono granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, ze względu na fakt, że w granicach gminy nie ustanowiono tego rodzaju terenów.

Ze względu na przyjętą w Strategii Rozwoju Gminy garbów na lata 2016-2023 politykę rozwoju społeczno-gospodarczego, w *Studium* nie wskazano obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

W *Studium* dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego. Tereny lokalizacji tego typu urządzeń wyznaczono na terenach objętych wnioskami właścicieli nieruchomości oraz na terenach o najkorzystniejszych uwarunkowaniach lokalizacyjnych z zachowaniem odpowiednich odległości od terenów zabudowy i leśnych. Nie wprowadza się ograniczeń w zakresie lokalizacji mikroinstalacji.

W *Studium* dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², co jest spójne i odpowiada na przyjętej w Strategii Rozwoju Gminy garbów na lata 2016-2023 polityce rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Lokalizacja i warunki komunikacyjne predestynują te tereny do rozwoju funkcji usług handlu wielkopowierzchniowego.