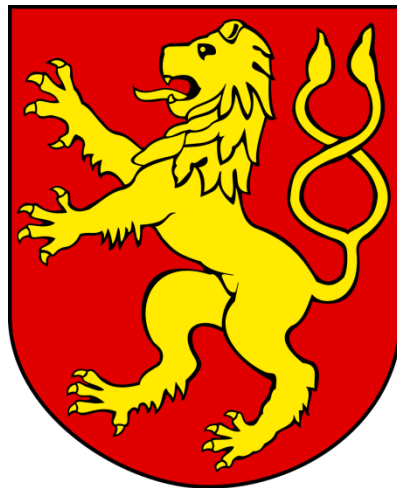


WÓJT GMINY GARBÓW

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy
Garbów z dnia



GARBÓW

2021-07-06

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
II. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ.....	5
1. Położenie gminy Garbów.....	5
2. Ustalenia i wytyczne dokumentów ponadlokalnych	6
2.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	6
2.2. Ustalenia Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego 2030	8
3. Strategia Rozwoju Gminy Garbów	9
4. Polityka przestrzenna gminy	11
4.1. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	11
4.2. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	12
4.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	15
5. Środowisko przyrodnicze	18
5.1. Zasoby wodne	18
5.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	20
5.3. Złoża kopalin.....	23
5.4. Zasoby leśne	24
5.5. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	24
6. Środowisko kulturowe.....	27
7. Uwarunkowania infrastrukturalne	35
7.1. Infrastruktura drogowa	35
7.2. Gospodarka wodno-ściekowa	37
7.3. Infrastruktura energetyczna	38
7.4. Gospodarka odpadami	39
8. Warunki i jakość życia mieszkańców	39
8.1. Ochrona zdrowia ludności	39
8.2. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.....	40
8.3. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	41
III. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	43
1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów	43
1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy.....	43
1.2. Ustalenia ogólne.....	47
1.3. Karty ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.....	53
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody.....	81

2.1.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego	81
2.2.	Obszary oraz zasady ochrony przyrody	82
2.3.	Zasady gospodarowania złożami kopalin oraz zagospodarowania terenów górnictwowych	83
2.4.	Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu	84
3.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	84
4.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	86
5.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	88
5.1.	System wodociągowy	88
5.2.	System kanalizacji sanitarnej.....	89
5.3.	Systemy energetyczne.....	90
5.4.	Telekomunikacja	91
5.5.	Gospodarka odpadami	91
6.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego	92
6.1.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	92
6.2.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym...	92
7.	Obszary sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	93
7.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	93
7.2.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	93
8.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	94
9.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	94
10.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane	95
11.	Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW	95
12.	Lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych	95

I. WPROWADZENIE

Niniejszy dokument został sporządzony w związku z Uchwałą Nr VII/39/19 Rady Gminy Garbów z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów oraz stosownie z przepisami art. 9 – 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem obligatoryjnym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium odnoszą się do kwestii przestrzennych oraz społecznych, ekonomicznych, kulturowych i środowiskowych w zakresie gospodarki przestrzennej. Zawierając wytyczne do planowania miejscowego dostosowanego do lokalnych uwarunkowań, studium koordynuje ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tym samym wiąże organy gminy przy ich sporządzaniu.

II. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

1. POŁOŻENIE GMINY GARBÓW

Gmina Garbów jest gminą wiejską położoną w środkowo-zachodniej części województwa lubelskiego, na północny-zachód od stolicy województwa – Lublina. Całkowita powierzchnia gminy wynosi 102,58 km². Jest jedną z 16 gmin należących do powiatu lubelskiego. Sąsiaduje z gminami: Kamionka i Niemce na wschodzie, Jastków i Natęczów na południu, Markuszów na zachodzie oraz Abramów na północy.

Według podziału S. Kondrackiego i S. Ostrowskiego gmina leży na granicy dwóch prowincji fizjograficznych Niziny Południowo-Podlaskiej i Wyżyny Lubelskiej. Północna część gminy położona jest w mezoregionie Wysoczyzny Lubartowskiej, zaś południowa na Płaskowyżu Natęczowskim jako części Wyżyny Lubelskiej. Różnica wysokości wahają się w granicach 153,4 do 228,9 m n.p.m. Pomiędzy częścią południową a środkową występuje znaczne obniżenie terenu, które tworzy wąska dolina rz. Kurówki - obniżenie to stanowią stawy rybne, zbiorniki wodne i trwałe użytki zielone. Znaczne różnice pomiędzy makroregionami widoczne jest w budowie geologicznej, mało zaznaczone w ukształtowaniu powierzchni. Pod uwzględnieniem ukształtowania powierzchni południowa część jest wysoko falista, środkowa słabiej urzeźbiona, zaś część północna dość płaska.

W kontekście powiązań funkcjonalnych, gmina położona jest w strefie oddziaływania społeczno-gospodarczego stolicy województwa – Lublina. Natomiast, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego gmina wchodzi w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego. Przebiegające przez obszar gminy drogi krajowe S12 i S17 zapewniają sprawne powiązania zewnętrzne gminy z największymi miastami regionu – Lublinem i Puławami, a także z województwem mazowieckim. Pomimo braku bezpośredniego sąsiedztwa z Lublinem, bliskie położenie dużego ośrodka miejskiego wpływa na gminę i jej przestrzeń. Ze względu na prestiż, rynek zbytu i dostępność terenów inwestycyjnych, Lublin stanowi dla inwestorów priorytetowe miejsce wyboru miejsca lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, zaś gminy „podmiejskie” stanowią atrakcyjne tereny osadnicze. Ponadto mieszkańcy gminy Garbów dzięki położeniu w sąsiedztwie Lublina, mają dobry

dostęp do miejskiego systemu opieki zdrowotnej i oferty społeczno-kulturalnej, dostęp do pozarolniczego rynku pracy, a zatem także atrakcyjny rynek zbytu na wytwarzane dobra i usługi oraz możliwość zaoferowania mieszkańcom obszaru miejskiego atrakcyjnych terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych.

2. USTALENIA I WYTYCZNE DOKUMENTÓW PONADLOKALNYCH

2.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w odniesieniu do obszaru gminy Garbów ustala:

w zakresie gospodarowania zasobami naturalnymi

- dla zachowania walorów hydrograficznych zlewni (nierzadko o dużym znaczeniu dla rekreacji), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych ustanawia się, jako formę planistycznej ochrony hydrosfery, projektowane obszary ochronne zlewni wód powierzchniowych, tzw. projektowane zlewnie chronione rzek: Bystrej, Ciemięgi, górnej Mininy;

w zakresie jakości środowiska

- w ramach przeciwdziałania uciążliwościom akustycznym generowanym przez ruch komunikacyjny wskazuje się nie lokalizowanie (w lokalnych dokumentach planistycznych) funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych powiązań transportowych. Zgodnie z *Programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa lubelskiego dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż odcinków dróg do obszarów*, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należą tereny gminy Garbów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 17;

w zakresie elektroenergetyki

- za kluczowe zamierzenia inwestycyjne (obok zadań określonych w wykazie inwestycji celu publicznego) wpływające na poprawę funkcjonowania układu podstawowych powiązań elektroenergetycznych na obszarze województwa lubelskiego uznano budowę linii 110 kV: Elektrownia Puławy – Garbów i Garbów – Natęczów;

w zakresie gospodarki paliwowej

- rozwój infrastruktury gazowej sieci dystrybucyjnej w województwie lubelskim obejmuje adaptację i rozbudowę obiektów w rejonach dystrybucji gazu, w tym gazyfikację miejscowości Garbów od strony miejscowości Markuszów;

w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków

- ze względu na szczególnie niski wskaźnik skanalizowania (w tym szczególnie w odniesieniu do projektowanych obszarów ochrony GZWP), jako priorytetowe w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów kanalizacyjnych wskazuje gminy wiejskie, gdzie z kanalizacji zbiorowej korzysta mniej niż 16%, w tym gminę Garbów.

PZPWL wyznacza obszary funkcjonalne jako zwarte układy przestrzenne składające się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi, jednolitymi celami rozwoju. Są tereny wskazane do integrowania działań

przestrzennych zapewniających ich właściwe funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju w dłuższej perspektywie. Gmina Garbów znajduje się w trzech obszarach funkcjonalnych, tj. w: Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Ośrodka Wojewódzkiego (LOM), OF wiejskim uczestniczącym w procesach rozwojowych i OF rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

W odniesieniu do LOM, w granicach którego zlokalizowana jest gmina Garbów PZPWL ustala:

cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnych rdzenia LOM jako ośrodka polaryzacji wiedzy i innowacji,
- wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM,
- krystalizowanie struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej;

zasady zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

- pierwszeństwo regeneracji (odnowy) zabudowy nad zajmowaniem nowych terenów pod zabudowę,
- zachowanie ciągłości systemów przyrodniczych,
- utrzymanie integralności przestrzennej terenów otwartych o funkcjach rolniczych i przyrodniczych (głównie klimatycznych),
- rozwój urbanizacji w nawiązaniu do ukształtowanych układów osadniczych;

kierunki zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

- kształtowanie obszarów zabudowy:
 - o intensyfikacja procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję na nowe tereny,
 - o porządkowanie obszarów objętych procesami semi- i suburbanizacyjnymi poprzez określenie stabilnych granic rozwoju terenów zurbanizowanych jako terenów wymagających sporządzenia planów miejscowych;
- wzmocnianie zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych, w tym realizacja pierścieniowego układu komunikacyjnego (wewnętrznego i zewnętrznego);
- budowa zintegrowanego systemu transportu publicznego:
 - o realizacja elementów infrastruktury (dworce, przystanki, parkingi P+R) zapewniających integrację poszczególnych gałęzi transportu,
 - o rozwój sieci ścieżek rowerowych;
- rozwój efektywnych systemów sieci infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej:
 - o rozbudowa sieci infrastruktury komunalnej,
 - o organizacja systemu unieszkodliwiania ścieków w ekologicznych obszarach funkcjonalnych, tj. na terenach nie objętych zasięgiem aglomeracji ściekowych,
 - o rozbudowa dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - o kompleksowa realizacja instalacji unieszkodliwiania odpadów w ramach regionów gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - o rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznych;
- kształtowanie systemu powiązań przyrodniczych, w tym odtwarzanie i budowa zbiorników wodnych.

przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju obejmujące:

- w układach struktury funkcjonalno-przestrzennej różnicuje się priorytety rozwojowe dla poszczególnych jej elementów. W związku z tym przyjmuje się nadrzędność

kierunków rozwoju służących wzmocnieniu lub utrzymaniu ich funkcji podstawowych (wiodących), tj. w odniesieniu do:

- o elementów węzłowych układu naturalnego – bezwzględne podporządkowanie wszelkiej działalności utrzymaniu funkcji przyrodniczej,
- o elementów węzłowych układu antropogenicznego – intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania,
- o elementów pasmowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,
- o elementów pasmowych (liniowych) układu antropogenicznego – rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych i minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego,
- o elementów strefowych:
 - rozwój urbanizacji (w tym stref przemysłowych) z uwzględnieniem prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych i infrastrukturalnych w obszarach podmiejskich,
 - rozwój gospodarki rolnej i związanego z nią osadnictwa wiejskiego (w nawiązaniu do ukształtowanych struktur osadniczych) oraz funkcji towarzyszących z zachowaniem naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach wiejskich;
- w ramach realizacji pierścieniowego układu komunikacyjnego LOM wskazuje się:
 - o pierścień zewnętrzny stanowiący połączenie miast wykorzystujący drogi wojewódzkie nr: 809, 826, 827, 834, 836, 829 oraz droga powiatowa nr 1548L;
- w ramach integracji systemów transportowych w obszarze LOM wskazuje się:
 - o budowę parkingów P+R,
 - o realizację dworców przesiadkowych,
 - o zwiększenie zasięgu obsługi komunikacją miejską;
- jako funkcje ośrodków osadniczych w obszarze LOM wymagające dalszego rozwoju uznaje się:
 - o koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej,
 - o rekreacyjną – Orlicz;
- rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej.

PZPWL w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujętych w dokumentach rządowych, przyjętych przez Radę Ministrów, właściwego ministra oraz w dokumentach regionalnych przyjętych przez Sejmik Województwa Lubelskiego i Zarząd Województwa Lubelskiego w obszarze gminy Garbów wskazuje budowę drogi ekspresowej S17 na przebiegu gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – gr. państwa, której odcinek w granicach gminy Garbów został już zrealizowany.

2.2. USTALENIA STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO 2030

Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku (SRWL 2030) zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego, który określa przestrzenne ramy planowanych działań rozwojowych w regionie. Gmina Garbów położona jest w granicach Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, dla którego założono rozwój poprzez krystalizowanie przestrzeni społeczno-gospodarczej oraz wzmocnienie powiązań funkcjonalnych w strefie oddziaływania ośrodka metropolitalnego. Model struktury stanowi płaszczyznę koordynacji przedsięwzięć w dwóch przenikających się układach

funkcjonalnych, tj. układzie naturalnym i układzie antropogenicznym. W kontekście modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej SRWL 2030 odwołuje się do ustaleń *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*, który wskazuje podstawowe elementy tej struktury, dla których różnicuje priorytety rozwojowe oraz wskazuje działania służące utrzymaniu i wzmocnieniu ich funkcji podstawowych (wiodących), tj. w odniesieniu do:

- elementów węzłowych układu antropogenicznego – intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania,
- elementów liniowych układu antropogenicznego – rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej,
- elementów węzłowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkiej działalności zachowaniu wartości przyrodniczych,
- elementów pasmowych układu naturalnego – podporządkowanie działań służących utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,
- elementów obszarowych przenikania się układu naturalnego i antropogenicznego – wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

SRWL 2030 definiuje Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) o znaczeniu regionalnym, które stanowią wyraz podjętej decyzji dotyczącej potrzeby szczególnego wsparcia realizacji wybranych kierunków działań. Przyjmując model zrównoważonego rozwoju, w tym policentryczny rozwój sieci osadniczej, SRWL 2030 delimituje OSI Miejskiego Ośrodka Funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego (LOM). Delimitacja OSI LOM oparta została na założeniu, że koncentracja potencjału gospodarczego, społecznego i demograficznego w miastach stanowi szczególnie ważny czynnik sprzyjający uzyskaniu efektu synergii w procesach rozwojowych oraz na zasadzie partnerstwa i współpracy samorządów. Celem delimitacji było wyznaczenie obszaru budowania potencjału rozwojowego miast oraz wzmocnienia powiązań funkcjonalnych ośrodka rdzeniowego (Lublina, Świdnika) z otoczeniem.

Kierunki działań dla Miejskich Obszarów Funkcjonalnych wynikają głównie z celu operacyjnego 2.2. - Rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych i obejmują:

- organizację terenów inwestycyjnych, w tym służących rozwijaniu logistyki,
- stymulowanie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- integrowanie systemów transportowych w miejskich obszarach funkcjonalnych, przyjaznych środowisku, z uwzględnieniem infrastruktury sprzyjającej elektromobilności,
- zintegrowane planowanie rozwoju obszarów podmiejskich w wymiarze ponadlokalnym – przeciwdziałanie niekontrolowanej urbanizacji terenów wiejskich,
- wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych (w tym rewitalizacja),
- integrowanie działań na rzecz efektywnego świadczenia usług społecznych.

3. STRATEGIA ROZWOJU GMINY GARBÓW

Do najważniejszych dokumentów nakreślających politykę rozwoju gminy Garbów wpływającym pośrednio lub bezpośrednio na przedmiot zmiany *Studium* jest *Strategia Rozwoju Gminy Garbów na lata 2016-2023*. W ramach przeprowadzonych analiz

strategicznych sytuacji społeczno-gospodarczej gminy Garbów, w podsumowaniu określono mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia dla gminy, do których zaliczono jako:

- mocne strony:
 - o bliskość Lublina,
 - o dostępność komunikacyjna i bliskość dróg ekspresowych S12/S17,
 - o potencjał wypoczynkowy dla Miasta Lublin i powiatu lubelskiego,
 - o potencjał w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE),
 - o dobre wskaźniki budżetowe i brak zadłużenia,
- słabe strony:
 - o niewystarczająco rozwinięta przedsiębiorczość i mało innowacyjna struktura firm,
 - o brak terenów inwestycyjnych w pobliżu dróg ekspresowych,
 - o niewykorzystany potencjał w zakresie rozwoju mieszkalnictwa (przyciągania nowych mieszkańców),
 - o słabo rozwinięta infrastruktura rekreacyjna,
 - o niekorzystne wskaźniki w zakresie atrakcyjności społeczno-kulturalnej,
- szanse:
 - o dostępność środków z UE w latach 2014-2020 na realizację projektów rozwojowych,
 - o dokończenie budowy dróg ekspresowych S12 i S17 oraz zwiększona atrakcyjność inwestycyjna,
 - o szanse wynikające z przynależności do Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego Miasta Lublin,
 - o korzystna polityka finansowa państwa – rozwój przedsiębiorczości (w szczególności wśród młodych ludzi),
 - o rozwiązania prawne na poziomie europejskim i krajowym wspierające rozwój OZE i rolnictwo ekologiczne,
- zagrożenia:
 - o niepowodzenia w pozyskiwaniu środków z UE na realizację projektów rozwojowych,
 - o dynamiczny rozwój gmin konkurencyjnych -> znaczny spadek atrakcyjności gospodarczej gminy,
 - o migracja młodych, wykształconych mieszkańców poza granice gminy -> drenaż mózgów,
 - o zła koniunktura na inwestowanie w powiecie lubelskim powodująca niski przyrost miejsc pracy,
 - o uzależnianie mieszkańców od sfery socjalnej.

Strategia określa wizję rozwoju gminy, misję rozwoju, cel główny oraz cele szczegółowe. Wizja przedstawia docelowy wizerunek gminy z określeniem celów i zasad rozwoju w perspektywie kilku, kilkunastu lat i sformułowany został jako: „Gmina Garbów to silny i popularny ośrodek mieszkalniczy o znaczeniu regionalnym, posiadający rozbudowaną infrastrukturę techniczną, charakteryzujący się wysoką aktywnością społeczną mieszkańców, bogatą ofertą rekreacyjno-wypoczynkową i edukacyjno kulturalną, a także rozwijającym się rynkiem pracy oraz przedsiębiorczością, dbająca o środowisko naturalne dzięki zastosowaniu technologii OZE”.

Głównym celem *Strategii* jest „wzrost jakości życia mieszkańców gminy Garbów dzięki rozwojowi przedsiębiorczości i kapitału społecznego oraz zwiększeniu znaczenia gminy jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji w sferze gospodarczej i mieszkalnictwa”. Osiągnięciu tego celu ma służyć realizacja działań w ramach trzech celów szczegółowych, które skupiają się na:

- rozwiązaniu sytuacji problemowych dotyczących niewystarczająco rozwiniętej przedsiębiorczości i mało innowacyjnej strukturze firm związanych m. in. z brakiem systemu zachęt, brakiem wyznaczenia i uzbrojenia terenów inwestycyjnych przy poszanowaniu rolniczego charakteru regionu,
- problemach mieszkalnictwa i wykorzystaniu potencjałów jakimi dysponuje gmina w tym zakresie, za które uznano: bliskość Lublina, wyraźne procesy suburbanizacyjne (zauważalne w gminach leżących w pobliżu Lublina), współpracę ze stolicą województwa w ramach Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego Miasta Lublin oraz dostępność komunikacyjną. Ukierunkowanie celu uwzględnia również inwestycje w infrastrukturę techniczną (w szczególności wodociągowo-kanalizacyjną oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków), drogową i okołodrogową, które podniosą jakość życia obecnych mieszkańców i zwiększą atrakcyjność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także stworzenie warunków dla realizacji przedsięwzięć z zakresu wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- podwyższaniu jakości życia mieszkańców, co w przyszłości może przyczynić się do zwiększonego zainteresowania ze strony potencjalnych chętnych do osiedlenia się na tym obszarze przy wykorzystaniu potencjału bliskości dużego ośrodka miejskiego jakim jest Lublin wzmocnionego poprzez poprawę infrastruktury i oferty wypoczynkowo-rekreacyjnej, sportowej oraz kulturalno-rozrywkowej.

4. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy i obejmuje opracowywanie i uchwalanie dokumentów planistycznych, m. in. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustalającego przeznaczenie terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określających sposoby zagospodarowania terenu i warunki zabudowy, jeśli zagospodarowanie polega na zabudowie.

4.1. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Ład przestrzenny został zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W kontekście prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej jest to stan docelowego zagospodarowania przestrzennego, w którym do minimum ogranicza się pola konfliktów wynikające z procesów rozwojowych oraz uzyskuje harmonijnie skomponowany krajobraz, przy zachowaniu jego lokalnej tożsamości kulturowej i środowiskowej. Studium, obok planów miejscowych, jest jednym z głównych narzędzi ochrony, kształtowanego przez gminę, ładu przestrzennego.

Dotychczasowa polityka przestrzenna gminy określona w *Studium*, której wiodącą zasadą zagospodarowania przestrzennego w gminie była realizacja polityki kształtowania ładu przestrzennego, w znacznym zakresie zachowuje aktualność. Studium określa zasady

zagospodarowania i delimituje granice obszarów objętych ochroną i zastrzonymi rygorów dotyczących środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu, ochrony zdrowia ludzi i innych elementów przestrzennych. Dezaktualizacja dotyczy aspektów zagospodarowania przestrzennego związanego ze zmianami sytuacji społeczno-gospodarczej gminy, zmianami przepisów prawa mającymi wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, a także zmianami w zagospodarowaniu i strukturze przestrzennej gminy wynikającymi ze zrealizowanych inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego oraz zamierzeniami inwestycyjnymi, zarówno samorządu gminnego, jak i inwestorów prywatnych i instytucjonalnych, czego dowodem są wnioski postulujące zmianę studium i planów w zakresie wyznaczenia i lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej. Ocena aktualności studium i planów miejscowych wykazała potrzebę kompleksowej zmiany *Studium* w celu weryfikacji i dostosowania polityki przestrzennej, w tym jej generalnych założeń określonych w części kierunkowej *Studium*. W celu zachowania ciągłości procesu planowania zagospodarowania przestrzennego i przewidywalności procesu inwestycyjnego, weryfikacja polityki przestrzennej, oprócz dostosowania zapisów i rysunku do obowiązujących przepisów prawa, powinna uwzględniać tereny, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany planów miejscowych.

Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb i w tych obszarach gminy, gdzie przewiduje się największy ruch inwestycyjny. Wskazano, aby sporządzane zmiany planów miejscowych obejmowały swymi granicami spójne jednostki przestrzenne (nie pojedyncze działki rozproszone w obszarze gminy), co będzie sprzyjać uporządkowaniu przestrzeni gminy oraz kształtowaniu i zachowaniu ładu przestrzennego. Plan miejscowy niesie za sobą szereg zobowiązań dla gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i zadań własnych, w związku z czym, wybór obszarów dla których sporządzane będą zmiany planów winny, w pierwszej kolejności, dotyczyć obszarów już częściowo zainwestowanych, gdzie infrastruktura techniczna jest w pełni lub w znacznej części zrealizowana, co umożliwi minimalizowanie kosztów budżetowych związanych z realizacją ustaleń planów miejscowych, a także rozpraszaniu zabudowy i rozprzestrzenianiu się jej na tereny rolne.

Sukcesywne sporządzanie (zmian) planów miejscowych powinno się odbywać przy zachowaniu określonego etapowania prac planistycznych. W pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte obszary wskazane w *Studium* w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których przewiduje się (w oparciu o wnioski dot. zmiany planu) największy ruch inwestycyjny, tj. obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności centra miejscowości: Bogucin, Garbów, Gutanów, Piotrowice Duże, Przybystawice, Wola Przybystawska, Zagrody Przybystawskie. W kolejnym etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe obszary wskazane w *Studium* w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których istnieje mniejsze zainteresowanie inwestycyjne.

4.2. PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W strukturze użytkowania gruntów w gminie Garbów dominującymi funkcjami użytkowania terenu są użytki rolne (81% pow. obszaru gminy) i grunty leśne oraz zadrzewione i

zakrzewione (13% pow. obszaru gminy). Obszar gminy jest w niewielkim stopniu zainwestowany, grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują 4% pow. obszaru gminy.

Tabela 1. Struktura użytkowania gruntów

Kierunki wykorzystania	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
użytki rolne	8 317	81
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1 288	13
grunty pod wodami	133	1
grunty zabudowane i zurbanizowane	394	4
użytki ekologiczne	46	0
nieużytki	54	1
tereny różne	30	0
powierzchnia ogółem	10 262	100

Źródło danych: <https://bdl.stat.gov.pl> (powierzchnia geodezyjna kraju, dane GUGIK)

Analiza stanu zagospodarowania gminy, którą przeprowadzono w kontekście kierunków dotychczasowej polityki przestrzennej wskazuje, że najintensywniej zainwestowane tereny występują w środkowej i południowej części gminy, a są to tereny sołectw: Przybystawice, Zagrody, Garbów I, Garbów II, Bogucin, Piotrowice Duże, Leśce i Wola Przybystawska I (południowa część). Mniejszym stopniem zagospodarowania charakteryzuje się sołectwo Gutanów. Najmniejsze zainwestowanie występuje w północnej i wschodniej części gminy, na terenach sołectw: Meszno, Janów, Borków, Karolin, Piotrowice Kolonia i Wola Przybystawska II. Intensywność zabudowy północnej części gminy, determinowana jest uwarunkowaniami przyrodniczymi, gdzie występują znaczne powierzchnie kompleksów leśnych i łąkowych (rys. 1).

Największy udział w strukturze terenów zabudowanych, co jest naturalną cechą gmin wiejskich, ma zabudowa zagrodowa, która stanowi ponad 87% zabudowy ogółem. W związku z tym to ten rodzaj zabudowy w znacznej mierze decyduje o stopniu zurbanizowania gminy. Rozmieszczenie zabudowy zagrodowej jest tożsame z charakterystyką zainwestowania obszaru gminy. Relatywnie najmniejszy udział zabudowy zagrodowej w strukturze terenów zabudowanych występuje w sołectwach: Zagrody, Garbów I i Garbów II, gdzie odnotowuje się znaczny udział funkcji pozarolniczych, a tym samym występuje tu znaczny udział zabudowy usługowej, przemysłowej i mieszkaniowej. W północnej części gminy (sołectwa: Meszno, Janów, północna część Woli Przybystawskiej), charakteryzującej się korzystnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i krajobrazowymi, wśród zabudowy zagrodowej występuje również zabudowa letniskowa, której udział w gminie jest jednak niewielki. Występująca tu zabudowa letniskowa to najprawdopodobniej tzw. drugie domy osób spoza gminy Garbów. Nie jest to zjawisko powszechne, a jego ewentualny rozwój należy wiązać z terenami północnymi gminy, które są predestynowane do rozwoju zabudowy letniskowej.

Zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinnej i wielorodzinnej) w gminie Garbów stanowi ok. 5,6%. Największy jej udział występuje w miejscowościach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 874 (poprzednio DK 17): Zagrody, Garbów I i Garbów II. Znacznie mniejszy udział tej zabudowy odnotowuje się w Piotrowicach Dużych, Bogucinie, Leścach, Gutanowie i Woli Przybystawskiej. W pozostałych sołectwach zabudowa ta występuje w znikomej ilości lub nie występuje wcale. Zabudowa wielorodzinna, stanowiąca ok. 0,7% zabudowy, występująca na

terenie gminy w Zagrodach, Garbowie I, Garbowie II, Borkowie, Bogucinie, uwarunkowana jest historycznie i związana jest z lokalizacją zakładów przemysłowych. Ze względu na charakter i rodzaj gminy, nie należy się spodziewać dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zabudowa usługowa (w tym usług komercyjnych, publicznych, sakralnych, sportu oraz rekreacji) stanowi ok., 4,4% ogólnej powierzchni terenów zabudowanych w gminie. Zabudowa ta przenika się z zabudową mieszkaniową i zagrodową, występując na terenach zurbanizowanych w różnym natężeniu. Największy jej udział występuje w miejscowościach: Zagrody, Garbów I i Garbów II, a więc tam, gdzie odnotowuje się również największy udział zabudowy mieszkaniowej.

Zabudowa produkcyjna, której udział wynosi niewiele ponad 2%, koncentruje się głównie w środkowo-zachodniej części gminy w obrębie miejscowości: Zagrody i Garbów. Zlokalizowana jest w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, co nie jest pozytywnym zjawiskiem w kontekście potencjalnej kolizyjności tych funkcji. Pożądanym kierunkiem polityki przestrzennej w tym aspekcie powinno być minimalizowanie potencjalnych negatywnych efektów sąsiedztwa tych funkcji, a także dalszy rozwój zabudowy przemysłowej na terenach, które nie stanowią bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżniają się trzy typy ośrodków osadniczych (wsi):

- główny ośrodek obsługi (ośrodek gminny) – skupiający najwięcej funkcji, pełni rolę obsługi mieszkańców w zakresie administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia i innych usług społeczno-gospodarczych; do tej grupy zalicza się Garbów,
- ośrodki wspomagające – podstawowe ośrodki osadnicze o gęstości zaludnienia większej niż średnia gminy wynosząca 88 osób/km², charakteryzujące się większym wyposażeniem w usługi podstawowe niż elementarne ośrodki obsługi; do grupy tej zaliczają się: Bogucin, Zagrody i Przybysławice; położone są w bezpośrednim sąsiedztwie głównych ośrodków obsługi, przy głównej osi komunikacyjnej – drodze wojewódzkiej nr 874 (dawna DK 17);
- elementarne ośrodki obsługi – podstawowe ośrodki osadnicze, wyposażone w usługi elementarne służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców (ograniczające się do nielicznych placówek handlowych i oświatowych oraz drobnych usług rzemieślniczych), są to sołectwa o gęstości zaludnienia mniejszej niż średnia gminy wynosząca 88 osób/km²; do tej grupy zaliczają się: Borków, Gutanów, Janów, Karolin, Leśce, Meszno, Piotrowice Kolonia, Piotrowice Wielkie, Wola Przybysławska, położone są głównie w północnej i wschodniej części gminy; ograniczają się do nielicznych placówek handlowych i oświatowych.

Dotychczasowa polityka przestrzenna gminy określona w *Studium* była konsekwentnie realizowana poprzez ustalenia planów miejscowych, które obejmują obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych. W strukturze terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zabudowy bezpośrednio związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb życiowych mieszkańców oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z rozwojem przedsiębiorczości wyodrębniono tereny zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej,
- mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zagrodowej,

- usługowej, w tym: zabudowa usług komercyjnych, publicznych, w tym sportu i rekreacji oraz sakralnych, obsługi transportu,
- produkcyjnej, w tym: zabudowa składowa, magazynowa i produkcyjna.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie rozwoju terenów zabudowanych wskazują do zainwestowania głównie środkową i południową część gminy, a w tym tereny sołectw: Przybysławice, Zagrody, Garbów I, Garbów II, Bogucin, Piotrowice Duże, Leśce i Wola Przybysławska I. Mniejszym relatywnie udziałem terenów wskazanych do zabudowy odznacza się Gutanów. Najmniej terenów pod zainwestowanie przeznaczonych jest w północnej części gminy – sołectwa Meszno i Wola Przybysławska (płn. część), co jest uwarunkowane występowaniem na tych obszarach terenów leśnych i łąkowych. Wschodnia część gminy – sołectwa: Janów Borków, Karolin i Piotrowice Kolonia – charakteryzują się stosunkowo niewielkim udziałem terenów przeznaczonych do zabudowy. Tereny zabudowy kształtują się przede wszystkim przy istniejących drogach – wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Największy udział procentowy w powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mają tereny zabudowy zagrodowej 81% (1 273,13 ha). Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują powierzchnię 176,51 ha, co stanowi 11% pow. terenów wskazanych pod zabudowę, przy czym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 167,43 ha, zaś zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 9,08 ha. Pod zabudowę usługową przeznaczono tereny o powierzchni 68,86 ha (4%), natomiast pod zabudowę przemysłową 45,8 ha (2,9%). Analiza chłonności inwestycyjnej obszarów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje zabudowy w obowiązujących planach miejscowych wskazuje, że stosunkowo najmniejszym udziałem luk w zabudowie charakteryzuje się zabudowa zagrodowa i usługowa. Natomiast relatywnie dużą chłonnością inwestycyjną posiadają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy przemysłowej.

Wskaźniki dotyczące terenów przeznaczonych pod zainwestowanie zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy Garbów w podziale na poszczególne funkcje zabudowy przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje

Funkcja zabudowy	Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę [ha]	Udział terenów w ogólnej pow. terenów przeznaczonych pod zabudowę [%]	Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	Udział luk w zabudowie w pow. terenów danej funkcji [%]
Zabudowa zagrodowa	1 273,13	81,4	488,87	38
Zabudowa mieszkaniowa, w tym:	176,51	11,3	115,28	65
jednorodzinna	167,43	10,7	-	-
wielorodzinna	9,08	0,6	-	-
Zabudowa usługowa	68,86	4,4	30,51	44
Zabudowa przemysłowa	45,80	2,9	27,30	59

4.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU 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. Przeprowadzone analizy w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oparto na wartościach prognozowanych, w związku z czym mogą wymagać w przyszłości aktualizacji. Zgodnie z tymi analizami, gminę zamieszkiwało 9 064 osoby (wg stanu na koniec 2019 r.), a gęstość zaludnienia w gminie wynosiła 88 osób/km² (powiat – 92 osób/km², województwo – 84 osób/km²). Sytuacja demograficzna w gminie w latach 2003 – 2019 wskazuje, że liczba ludności zamieszkałej w okresie od 2003 r. do 2013 r. podlegała okresowym, nieznacznym wahaniom, natomiast od 2013 r. odnotowuje się systematyczny przyrost liczby ludności. Saldo migracji wewnętrznych w latach 2003-2019 notuje dodatnie wskaźniki, co świadczy o atrakcyjności gminy jako miejsca do osiedlania się mieszkańców. Na podstawie *Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030* oraz stosownie do zapisów ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 – uwzględniając perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%) zakłada się wzrost liczby ludności. Prognoza ta zakłada, że do 2050 r. liczba ludności w gminie Garbów zwiększy się o około 4%.

Gmina Garbów położona jest w bliskiej strefie oddziaływania społeczno-gospodarczego stolicy województwa – Lublina oraz Puław i jest z nimi bardzo dobrze skomunikowana drogami krajowymi: S12 i S17. Zgodnie z ustaleniami *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*, gmina wchodzi w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego – Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego. Takie uwarunkowania lokalizacyjne mają wpływ na przestrzeń i ludność gminy, która feruje atrakcyjne tereny, w szczególności w zakresie oferty terenów dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, ale również w zakresie oferty terenów przemysłowych i usługowych. Mieszkańcy gminy Garbów dzięki położeniu w niedalekiej odległości od dużych ośrodków miejskich (Lublin, Puławy) mają dobry dostęp do miejskiego systemu opieki zdrowotnej i oferty społeczno-kulturalnej, dostęp do pozarolniczego rynku pracy, a zatem także atrakcyjny rynek zbytu na wytwarzane dobra i usługi oraz możliwość zaoferowania mieszkańcom obszaru miejskiego atrakcyjnych terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych.

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). Związane to jest głównie z prognozowanym zwiększaniem się liczby ludności zamieszkałej na terenie gminy, co będzie efektem zarówno przyrostu naturalnego, jak i migracji wewnątrz Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego. Wpływ na zwiększone zapotrzebowanie na tereny zabudowy będą miały także takie zjawiska jak: bogacenie się społeczeństwa, zmiana trybu życia oraz odchodzenie od modelu wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy dotyczy zarówno planowanych nowych budynków mieszkaniowych, jak również obiektów istniejących, dla których w celu poprawy istniejących standardów mieszkaniowych niezbędna będzie ich rozbudowa i modernizacja.

W odniesieniu do terenów zabudowy zagrodowej, przeprowadzone analizy wskazują, że zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy zagrodowej będzie zaspokajane w ramach już wskazanych w dotychczasowej polityce przestrzennej terenów dopuszczających realizację tej funkcji, wykorzystując „luki w zabudowie”. W związku z czym nie zachodzi potrzeba zwiększania ogólnej powierzchni terenów zabudowy zagrodowej. Nie należy

wykluczać powstawania nowych gospodarstw rolnych, jednakże istnieją realne przesłanki ku temu, aby stwierdzić, że bilans liczby gospodarstw rolnych nie będzie dodatni. Jednakże w sytuacji, gdyby w efekcie zachodzących w przyszłości procesów rozwojowych i społeczno-gospodarczych, wyniknęła potrzeba wyznaczenia nowych terenów zabudowy zagrodowej, ich lokalizacja powinna być realizowana kosztem już wyznaczonych terenów zabudowy zagrodowej na zasadzie nie zwiększania ogólnej powierzchni terenów zabudowy zagrodowej.

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. 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. Dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy istotne jest, aby posiadała ona stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację usług i zakładów przemysłowych/produkcyjnych. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania lokalizacyjne oraz w drugiej kolejności możliwości finansowe gminy. Zapotrzebowanie na tego rodzaju tereny jest i powinno być wynikiem założeń strategii rozwoju gminy, polityki przestrzennej oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów gospodarczych. 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).

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.

5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

5.1. ZASOBY WODNE

WODY POWIERZCHNIOWE

Zgodnie z podziałem hydrograficznym kraju teren gminy Garbów położony jest w regionie wodnym Środkowej Wisły i należy do zlewni prawostronnych dopływów Wisły. Południowa część gminy leży w zlewni rzeki Kurówki od źródeł do Białki bez Białki (JCWP RW2000623923), zaś północna część – w zlewni rzeki Białki (JCWP RW200023239249). Powierzchnia wód zajmuje 133 ha, co stanowi 1% całej powierzchni gminy.

Rzeka Kurówka przez teren gminy przepływa równoleżnikowo ze wschodu na zachód, biorąc początek w południowo-wschodniej części gminy, na południe od Piotrowic Wielkich. Do Kurówki uchodzi szereg większych i mniejszych cieków bez nazwy, z których największymi są: Dopływ z Bogucina zasilający stawy w Bogucinie oraz Dopływ z Gutanowa. Koryto Kurówki i większość cieków na terenie gminy jest uregulowana i razem z rowami melioracyjnymi tworzy system odwodnień. Na terenie gminy rzeka zasila kompleks stawów w Garbowie i w Zagrodach (rys. 2).

Rzeka Białka swój początek bierze w gminie Markuszów. Na obszar gminy Garbów wpływa o kierunku SW - NE i na odcinku ok. 2 km stanowi granicę z gminą Markuszów, następnie na odcinku ok. 1,5 km płynie przez obszar gminy, gdzie zmienia kierunek na SE - NW. Koryto Białki jest uregulowane. Przez północną część gminy Garbów przepływa równoleżnikowo ze wschodu na zachód prawostronny dopływ Białki – Dopływ spod Stegn – który swój początek bierze przy granicy z gminą Kamionka, na północ od wsi Janów.

Północną granicę z gminą Abramów stanowi ciek bez nazwy (Dopływ spod Amelina), który początek bierze w północno-zachodniej części gminy na łąkach Poręby, na północ od Meszna i zasila rzekę Syroczańkę.

W północno-zachodniej części terenu na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kości Bór” istnieją dwa jeziora zasilane wodami Dopływu spod Stegn: Jezioro Duży Ług i Jezioro Rejowiec. Oba położone są w rejonie miejscowości Orlicz, północne i południowe brzegi tworzą ramiona wydm. U podnóża wału wydmowego Gór Orlickich występują liczne oczka wypełnione wodą, zaś na łąkach doły potorfowe.

Zlewnia rzeki Kurówki od źródeł do Białki bez Białki (zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*) została zakwalifikowana do SZCW (silnie zmienione części wód), czyli JCWP, których charakter został znacznie zmieniony na skutek fizycznego oddziaływania człowieka. Status ten został określony ze względu na przekroczenie wskaźnika hydrologicznego „i2” określającego łączną sumę poborów bezzwrotnych wód powierzchniowych odniesioną do przepływu średniego niskiego z wielolecia „pseudo naturalnego” (1960-1980) w przekroju zamykającym zlewnię części wód oraz wskaźników hydromorfologicznych: „m3” określającego łączną długość części cieków odciętych przez budowle poprzeczne o spadzie $h > 0,7$ m (dla rzek górskich i wyżynnych) lub $h > 0,4$ m (dla rzek nizinnych) odniesioną do sumarycznej długości cieków istotnych i „m4” określającego łączną długość odcinków rzek, na których prowadzone były prace regulacyjne (zabudowa podłużna oraz udokumentowana zmiana biegu rzeki) odniesioną do sumarycznej długości cieków istotnych. Zlewnia jako istotna dla zachowania ciągłości

morfologicznej, została zakwalifikowana jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych ze względu na presję hydromorfologiczną związaną z występowaniem zabudowy poprzecznej, uniemożliwiającej migrację organizmów wodnych. Stan lub potencjał zlewni określono jako zły.

Zlewnia rzeki Białki została zakwalifikowana jako niezagrożona ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych, jednakże jej stan lub potencjał określono jako zły.

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły jako cele środowiskowe dla JCWP wyznaczył osiągnięcie:

- dla zlewni Białki: dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego,
- dla zlewni Kurówki od źródeł do Białki bez Białki: dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego.

WODY PODZIEMNE

Wody podziemne na terenie gminy związane są przede wszystkim z utworami czwartorzędu i kredy oraz lokalnie z utworami trzeciorzędu. W poziomie wód czwartorzędowych można wyróżnić poziom górny o cechach wierzchołki występujący w piaskach eolicznych nadglinowych i niższy poziom o zwierciadle lekko napiętym związany z piaskami śródglinowymi. W wielu miejscach oba poziomy łączą się. Ujmowane są przez studnie gospodarskie kopane i niektóre wiercone.

W utworach trzeciorzędowych znajdują się dwa poziomy wody o charakterze naporowym. Poziom kredowy związany jest ze spękanyimi utworami węglanowymi. Są to wody szczelinowe występujące pod ciśnieniem. Na terenie gminy wszystkie studnie wiercone ujmują poziom kredowy. Głębokość nawierconego zwierciadła wody waha się od 8,40 m p.p.t. w studni nr 1 w Starej Wsi do 56,0 m p.p.t. w studni nr 12 w ujęciu dla wodociągu wiejskiego w Bogucinie. Maksymalne wydajności zmieniają się od 2,0 m³/h przy depresji 0,40 m w studni nr 5d dla Przedszkola w Garbowie do 134,04 m³/h w studni nr 5b dla cukrowni „Garbów”. Studnia nr 4 dla Szkoły Podstawowej w Przybysławicach jest punktem stałych obserwacji hydrogeologicznych w sieci monitoringu regionalnego.

Pod względem hydrologicznym obszar gminy położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 – Zbiornik Niecka lubelska (Lublin) o charakterze porowoszczelinowy. Obszar GZWP nr 406 jest związany z występowaniem poziomu wodonośnego w węglanowych utworach kredy górnej wykształconych w postaci margli, opok, gez, kredy piszącej i innych przejściowych typów litologicznych przechodzących w układzie poziomym facjalnie jedne w drugie, co łącznie z pionową zmiennością wykształcenia litologicznego sprawia, że warunki występowania wód podziemnych są w nim przestrzennie zróżnicowane. Głębokość do zwierciadła wody jest zróżnicowana i ogólnie zawiera się w przedziale 15– 50 m. Najpłycej do wody jest w dolinach rzecznych (<2 m), a najgłębiej w strefach wododziałowych. Zbiornik jest zasilany przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych w miejscach wychodni skał węglanowych lub pośrednią, przez nadkład osadów czwartorzędowych i neogeńskich. Kredowy zbiornik wód podziemnych jest drenowany w sposób naturalny przez rzeki, proces ewapotranspiracji przebiegający w dnach dolin rzecznych i na obszarach podmokłych równin oraz sztucznie przez eksploatację studzien wierconych. Stan jakościowy wód podziemnych GZWP nr 406 zaklasyfikowano jako dobry. Dominują wody zaliczone do klasy I i II. Ogólnie wody podziemne GZWP nr 406 ze względu na ich skład chemiczny nadają się do picia w stanie surowym lub wymagają jedynie prostego uzdatniania ze względu na podwyższoną zawartość żelaza i manganu.

Wody podziemne GZWP nr 406 są na obszarze jego występowania podstawowym i jedynym źródłem zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Obszar GZWP nr 406 jest rejonem typowo rolniczym z przewagą gospodarstw indywidualnych. Potencjalne ogniska zanieczyszczeń stanowią: oczyszczalnie ścieków, obszary nieskanalizowane, składowiska odpadów, magazyny paliw płynnych, fermy hodowlane, linie kolejowe, drogi oraz obszary, na których jest prowadzona intensywna produkcja rolnicza. Ze względu na odkryty charakter zbiornika poziom wodonośny jest zagrożony migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu i wymaga ochrony jakości wód.

5.2. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

GLEBY

W partiach terenu najwyżej położonych o urozmaiconej rzeźbie występują gleby lessowe o wielometrowej powłoce obrębu wsi Bogucin, Gutanów, Borków, Garbów oraz część wsi Piotrowice Duże. Powstały tu gleby najlepszych kompleksów. W kierunku północnym, od rz. Kurówki grubość powłoki lessowej maleje i tworzą ją lessy niecałkowite. Na utworach tych powstały gleby kompleksu pszennego bardzo dobrego i dobrego, brunatne i pseudobielicowe. Gęsta sieć dróg rolniczych na glebach lessowych powoduje przy dużym nachyleniu ich degradację w postaci wąwozów drogowych.

Równiny denudacyjne w północnej części gminy wyróżniają się od obszarów lessowych mniej urozmaiconym urzeźbieniem powierzchni. Tworzą je gleby zbudowane z glin i piasków zwałowych pochodzenia polodowcowego. Na glebach tych powstały kompleksy żytnio-ziemniaczane i pszenno-żytnie. W partiach niższych dolinnych powstały czarne ziemie i gleby glejowe – pokrywają je głównie użytki zielone. Najniższe partie dolin naturalnych cieków wodnych i zagłębień terenowych wypełnia poziom akumulacyjny zbudowany z torfów, rzadziej z utworów mułowo-piaszczystych. Z rozkładu gleb na obszarze gminy wynika, że większość obszarów posiada korzystne warunki dla intensywnej produkcji rolnej. Tereny o najwyższych walorach produkcyjnych występują w południowej i środkowej części gminy. Uzupelnieniem są agroklimat, rzeźba terenu i stosunki wodne. Najlepsze kompleksy gleb na lessach podlegające ochronie stanowią 65,6% (I - III kl.), gleby przemieszane średniej jakości zajmują 23,1% (kl. IVa i IVb), zaś najstarsze glebowo są tereny północnej części gminy, zajmują one 11,3% gruntów ornych i są to gleby V-VI klasy.

Biorąc pod uwagę wszystkie elementy przyrodnicze gminy, w tym najcenniejszy, jakim są gleby, obliczono wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który dla gminy wynosi 83,5 pkt. przy 110 stopniowej skali waloryzacji (IUNG Puławy), która dla woj. lubelskiego wynosi około 74 pkt. a średnio dla kraju 66 pkt. Zatem gmina jest ze swoim wskaźnikiem znacznie powyżej średniej wojewódzkiej.

KLIMAT

Do czynników kształtujących klimat należą czynniki: geograficzne, radiacyjne i cyrkulacyjne. Czynniki geograficzne jako bierno wpływają na procesy promieniowania słonecznego i cyrkulacji atmosfery, choć same nie biorą w nich udziału. Do czynników geograficznych należą m. in.: szerokość geograficzna, ukształtowanie i pokrycie terenu oraz działalność człowieka.

Gmina położona jest w strefie klimatu umiarkowanego o widocznym wpływie klimatu kontynentalnego. Ukształtowanie terenu (tzn. wyniesienie powierzchni topograficznej nad

poziom morza i rzeźba terenu) oddziałują na temperaturę i wilgotność powietrza oraz opady atmosferyczne. Z uwagi na niewielkie wyniesienie obszaru gminy n.p.m. i nieznaczne urzeźbienie terenu wpływ tych elementów ukształtowania terenu na stosunki klimatyczne jest niezauważalny.

Stosunki klimatyczne modyfikują również takie naturalne elementy pokrycia terenu, jak szata roślinna i pokrywa śnieżna, a także obiekty pochodzenia antropogenicznego. Określony rodzaj pokrycia terenu oddziałuje tylko na tereny położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Pod względem termiczno-wilgotnościowym swoisty klimat miejscowy wytwarzają duże i zwarte kompleksy leśne. W odróżnieniu od klimatu terenów otwartych odznacza się on mniejszymi rocznymi i dobowymi amplitudami temperatury powietrza, większą wilgotnością powietrza i słabszym przewietrzaniem. W łagodzeniu dobowych i rocznych kontrastów termicznych pewną rolę odgrywa pokrywa śnieżna, szczególnie tam, gdzie wcześniej się tworzy i długo zalega. Najdłużej zalega na terenach leśnych z drzewostanem iglastym.

Klimat Lubelszczyzny, a tym samym i gminy Garbów zależy głównie od czynników cyrkulacyjnych. Ich charakterystycznymi cechami w tej części kraju są: szybki przepływ powietrza i szybkie przemieszczanie się układów barycznych (wyżów i niżów), a także ścieranie się wilgotnych mas powietrza atlantyckiego z suchymi masami powietrza kontynentalnego, co powoduje dużą zmienność warunków pogodowych z dnia na dzień. Zmienność ta jest typowa dla klimatu umiarkowanego przejściowego. Nad obszar Lubelszczyzny napływają głównie masy powietrza polarno-morskiego; ich średnia częstość występowania wynosi 66% dni w roku. Lubelszczyzna znajduje się w strefie wiatrów z sektora zachodniego (SW, W i NW), których rola w cyrkulacji powietrza w przebiegu rocznym rośnie. Wiatry notowane z tych kierunków stanowią około 46% wszystkich obserwacji.

Według danych z wielolecia gmina charakteryzuje się 210 dniowym okresem wegetacji. Średni opad roczny wynosi 536 mm, średnia temperatura +7,2°C. Początek okresu wegetacji przypada około 1-5 IV, koniec około 30 X. Pokrywa śnieżna zalega 65-70 dni. Okres zimy utrzymuje się około 95 dni, średnia prędkość wiatru wynosi 3,2 m/sek. Gmina położona jest w strefie, gdzie wielkość usłonecznienia, zależna od długości dnia i wielkości zachmurzenia ogólnego nieba, wynosi 4,0 – 4,5 h/dobę, zaś roczne usłonecznienie bezwzględna 1 606 h.

UŻYTKOWANIE ZIEMI, STRUKTURA ZASIEWÓWI HODOWLI

Użytki rolne stanowią zdecydowaną większość powierzchni gminy – 8 317 ha, tj. 81% powierzchni ogólnej. W strukturze użytków rolnych największy odsetek stanowią grunty orne (79% użytków rolnych) i łąki trwałe (13% użytków rolnych). Niewielką część użytków rolnych stanowią sady (3%), pastwiska trwałe (1%) oraz grunty pod rowami (1%). Grunty rolne zabudowane stanowią zaledwie 4% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Zmiany strukturalne w użytkowaniu ziemi na przestrzeni ostatnich lat uległy na terenie gminy zasadniczemu przeobrażeniu. Od końca lat dziewięćdziesiątych postępuje powolny ubytek gruntów rolniczych na cele pozarolnicze lub pod zalesienie.

Kierunki produkcji roślinnej w gminie są oparte na zbożach - średnio zajmujących 60% w strukturze zasiewów, kierunkami uzupełniającymi są ziemniaki (17%), buraki (12%). Ponadto wzrasta powierzchnia uprawy warzyw (3%) i truskawek (ok. 2%). Z ogólnej liczby 1 297 gospodarstw rolnych, uprawą zbóż zajmowało się 86% tych gospodarstw, uprawą ziemniaków – 52%, uprawą warzyw gruntowych – 17%, uprawami przemysłowymi – 11%, uprawą buraków cukrowych – 7%, uprawą rzepaku i uprawą roślin strączkowych po 1 %

gospodarstw. Analizując dane ze spisów rolnych należy stwierdzić, że liczba gospodarstw hodowlanych spadła. Spadek ten był dość znaczący i wynosił: 43% dla gospodarstw hodujących bydło, 44% – hodujących trzodę i 58% - hodujących konie. Podobna tendencja zaistniała w odniesieniu do pogłowia zwierząt gospodarskich, gdzie odnotowano spadek liczby zwierząt hodowlanych w przypadku trzody chlewnej o 30%, kur o 36% i koni o 54%. Natomiast w przypadku bydła liczba sztuk bydła hodowlanego zwiększyła się o 5%. Na terenie gminy prowadzona jest także hodowla zwierząt futerkowych w Leścach.

Kierunek przeznaczenia gruntów rolniczych pod zalesienie będzie kontynuowany, bowiem lasy na strukturze użytkowania zajmują 13% powierzchni. Pożądany i możliwy jest wzrost powierzchni leśnych do około 20%. Należy przewidzieć możliwość przeznaczenia najstabszych gruntów rolnych pod zalesienia w sołectwach Meszno, Wola Przybysławska, Borków i Janów. Ponadto będzie się utrzymywać trend przeznaczania gruntów rolnych pod rozwój infrastruktury i budownictwa, a także pod lokalizację obiektów usługowych lub związanych z rozwojem przemysł, zwłaszcza w sołectwach: Garbów I i II, Przybysławice, Zagrody, Bogucin.

STRUKTURA GOSPODARSTW ROLNYCH

Gospodarstwa rolne w gminie charakteryzują się niekorzystną strukturą agrarną. Główne zmiany strukturalne zachodzące dotychczas w rolnictwie dotyczyły gospodarstw rolnych w kierunku ich rozdrobnienia. Rozdrobnienie gospodarstw jest zjawiskiem niekorzystnym i prowadzi do obniżenia poziomu produkcji rolniczej łącznie do jej zaniechania. Dotyczy to między innymi produkcji zwierzęcej, wprowadzenie upraw mało intensywnych, w nieznacznym stopniu sprzyja uprawom warzywniczym i truskawkowym.

Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2010, blisko 74% wszystkich gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa o powierzchni do 5 ha, przy czym gospodarstw o pow. do 1 ha było ponad 35%, zaś gospodarstw o pow. 1 – 5 ha – 39%. Gospodarstw największych o powierzchni powyżej 15 ha było zaledwie 4,7% ogólnej liczby gospodarstw rolnych. Ilość gospodarstw w gminie w 2010 r. w stosunku do roku 2002 zwiększyła się o 21, zaś ich ogólna powierzchnia zmalała o niemal 400 ha. Warto odnotowania jest pozytywne zjawisko wzrostu liczby dużych gospodarstw (pow. 15 ha i więcej) oraz ich powierzchni – większej w stosunku do 2002 r. o ponad 1 450 ha.

Duże rozdrobnienie rolnictwa prowadzi do jego małej efektywności. Niezwykle ważna jest racjonalność upraw w oparciu o uwarunkowania rynkowe (np. produkcja ekologiczna lub związana z odnawialnymi źródłami energii). Niekorzystne z punktu widzenia rolnictwa zmiany w strukturze agrarnej wskazują, że w gminie kontynuowane będą przemiany charakterystyczne dla terenów podmiejskich i położonych w obszarze funkcjonalnym dużego ośrodka miejskiego - poddanych silnym procesom urbanizacyjnym. Duże zainteresowanie m. in. terenami budowlanymi, możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (rozwój funkcji pozarolniczych) spowoduje, że w najbliższym okresie odnotowywane będzie ubywanie ogólnej powierzchni gruntów ornych. Z uwagi na powolne z punktu widzenia efektywności rolnictwa - procesy koncentracji ziemi, należy się spodziewać, że w gminie kontynuowane będą przemiany charakterystyczne dla terenów z przewagą ekstensywnego rolnictwa, z dość dużym udziałem gospodarstw dwuzawodowych. Zmiany społeczno-gospodarcze zachodzące w kraju, konieczność dostosowywania do norm europejskich spowodują, że część gospodarstw ulegnie likwidacji. Spadek opłacalności produkcji, nawet w działkach specjalnych, powoduje, że rośnie minimalna powierzchnia dająca utrzymanie 4-osobowej rodzinie. Aktualnie za dochodowe uznaje się gospodarstwo sadownicze o pow. 12 ha i 20 - 25

ha gospodarstwo o profilu ogólnorolnym. Pomimo niekorzystnych tendencji w strukturze agrarnej należy oczekiwać pozytywnych efektów restrukturyzacyjnych - ich podstawową bazą mogą być: dobre wyposażenie w budynki gospodarcze, w sprzęt i maszyny, stosunkowo dobra struktura zatrudnionych w rolnictwie. Przemiany w strukturze agrarnej i przemiany technologiczne uzależnione będą przede wszystkim od możliwości zatrudnienia nadwyżek siły roboczej poza rolnictwem. Gmina ma dość korzystne przesłanki dla rozwoju miejsc pracy w rzemiośle, handlu i usługach. Istnieją także przesłanki ku temu by sądzić, że funkcja rolnicza wzmocni swoją efektywność na znacznej części obszaru gminy.

Ze względu na korzystne warunki glebowo-wodne na większości obszarów rolniczych gminy możliwy jest rozwój wielokierunkowych rodzajów produkcji intensywnej jak uprawy przemysłowe, warzywnicze, sadownicze, a także zbożowe – głównie pszenicy.

5.3. ZŁOŻA KOPALIN

Baza surowcowa gminy jest skromna i w niewielkim stopniu wykorzystana. Surowce mineralne występujące na terenie gminy związane są z utworami wieku czwartorzędowego. Zgodnie z *Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce* (stan na 31.12.2018 r.) są to kruszywa naturalne (3 złoża), surowce ilaste ceramiki budowlanej (2 złoża) oraz ropa naftowa (1 złożo) (rys. 2). Występują one na powierzchni lub pod niewielkim nakładem. Z występowaniem na terenie gminy złóż kopalin związana jest także lokalizacja obszarów i terenów górniczych wyznaczonych dla tych złóż. Eksploatacja złóż kopalin ma wpływ m. in. na środowisko i otoczenie, a jej granice ustawowo wyznaczają:

- obszar górniczy, tj. przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji,
- teren górniczy, tj. przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Złożo ropy naftowej „Glinnik” NR 5316 w przeważającej części położone jest na terenie gminy Kamionka, w granicach gminy Garbów zlokalizowany jest niewielki fragment tego złoża. Znajduje się ono na północ od Meszna. Jest to złożo eksploatowane, którego zasoby przemysłowe wynoszą 4,21 tys. t, a zasoby bilansowe 6,82 tys. t. Dla tego złoża wyznaczono obszar oraz teren górniczy, których granice są tożsame.

Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej ujęte w *Bilansie* to: „Garbów” IB 3094 o pow. 5,5 ha i „Garbów I” IB 7534 o pow. 0,56 ha. Położone są one na terenach zurbanizowanych, w centralnej części Garbowa. W przypadku obu tych złóż eksploatacja ich została zaniechana.

Złoża bilansowe kruszyw naturalnych zawierają w przeważającej części piasek oraz żwir, które mogą być stosowane w budownictwie i drogownictwie. Zlokalizowane są w środkowo-wschodniej części gminy i są to:

- złożo piasku „Garbów” KN 16536 o pow. 2,59 ha; zasoby bilansowe piasku poza filarami - 343,63 tys. t, dla którego wyznaczono obszar górniczy i teren górniczy, których granice są tożsame z granicami złoża,
- złożo piasku „Wola Przybysławska II” KN 16018 o pow. 2,0 ha; zasoby bilansowe piasku poza filarami - 103,04 tys. t,

- złożę piasku ze żwirem „Borków” KN 7717 o pow. 0,19 ha; zasoby bilansowe piasku poza filarami - 14,18 tys. t.

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 obszarze gminy znajdują trzy obszary prognostyczne zweryfikowane złóż piasku. Wszystkie zlokalizowane są w północnej części gminy (rys. 2). Jedno z nich położone jest na terenach leśnych w granicach OCK „Kozł Bór” na północ od Woli Przybysławskiej. Prognozowane zasoby piasku w tym złożu wynoszą 16 100 tys. t, a jego pow. to 102,4 ha. Pozostałe dwa znajdują się na południe od Woli Przybysławskiej, na terenach użytkowanych głównie rolniczo. Powierzchnia i prognozowane zasoby piasku w tych złożach wynoszą odpowiednio: 98,7 ha i 17 600 tys. t oraz 74,3 ha i 8 300 tys. t.

5.4. ZASOBY LEŚNE

Ogółem powierzchnie leśne zajmują 1425 ha. Lesistość gminy wg danych GUS wynosi 11,7%, co jest wyższym wskaźnikiem w porównaniu do powiatu lubelskiego (10,3%), ale jednocześnie znacznie niższym od średniej dla województwa, która wynosi 23,4%.

Najrozleglejszy zwarty kompleks leśny znajduje się w północnej części gminy w dolinie Białki i położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozł Bór”. Są to głównie lasy mieszane i iglaste, gdzie dominuje sosna. W obniżeniach dolinnych znaczny udział mają drzewostany liściaste z siedliskami olsów oraz roślinności szuwarowej i wodnej. Na pozostałym obszarze gminy występują lasy liściaste ze znacznym udziałem brzozy. Stanowią one w przeważającej części znacznie pofragmentowane, niewielkie kompleksy zlokalizowane przede wszystkim w rejonie sołectw: Garbów I, Garbów II, Zagrody, Gutanów, Borków, Leśce oraz półn. części Woli Przybysławskiej I i II. Największe zwarte kompleksy lasów liściastych znajdują się w środkowo-wschodniej części gminy w rejonie wsi Leśce i Piotrowice Kolonia – las z dominacją dębu, w północno-zachodniej części w rejonie Starej Wsi – las z dominacją brzozy oraz w południowo-zachodniej części gminy w rejonie wsi Gutanów – las z dominacją grabu i las z dominacją brzozy (rys. 2).

Relatywnie niewielka lesistość gminy oraz znaczna fragmentacja lasów na znacznym obszarze gminy wskazuje na potrzebę prowadzenia dolesień poprzez wyznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego granicy polno-leśnej a następnie dążenie do jej zrealizowania. Dolesienia powinny być prowadzone w taki sposób, aby zmniejszyć stopień fragmentacji istniejących kompleksów. Dolesienia powinny być prowadzone w pierwszej kolejności na gruntach o najniższej klasie bonitacyjnej oraz na silnie zdegradowanych zboczach zerodowanych gleb lessowych.

5.5. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

W granicach gminy położony jest fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozł Bór” (rys. 2) utworzony na podstawie Uchwały Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 14). Granice, zakazy oraz

zasady ochrony ekosystemów obszaru określa Uchwała nr XII/184/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 listopada 2015 r. (Dz. Urz. z 2015 r. poz. 5157).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Cała powierzchnia OCK to 12 820,09 ha równinnego terenu, z czego 40% przypada na lasy - bory mieszane i bory świeże z dębem bezszypułkowym, bory bagienne, świetliste dąbrowy, zbiorowiska grądowe, olsy i łągi porastające równinę morenową w dorzeczu rzek Mininy i Kurówki. Obok kompleksów leśnych występują duże powierzchnie łąk oraz niewiele torfowisk. Jest to obszar atrakcyjny krajobrazowo i przeznaczony głównie do zagospodarowania turystycznego. W granicach OCK znajdują się dwa zbiorniki wodne – jeziora: Duży Ług oraz Rejowiec. Są to dość rozległe, ale w większości porośnięte trzcinami i szuwarami zbiorniki. Okoliczne podmokłe łąki to miejsce występowania rzadkich, osiadłych motyli, silnie związanych z danym terenem. Jezioro i jego okolice to idealne siedlisko dla wielu gatunków ptaków wodnych, błotnych, drapieżnych i innych.

Czynną ochronę ekosystemów OCK należy prowadzić poprzez:

- zachowanie oraz poprawę 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;
- 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;
- ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- ochronę specyficznych cech krajobrazu doliny Równiny Lubartowskiej, w tym naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, pagórki morenowe);
- tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- 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 przestanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

Ustanowiony zakres ochrony OCK zakazuje:

- 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;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - o linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - o zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybactwa.

Na terenie gminy, w granicach OCK „Kozi Bór” znajduje się użytek ekologiczny obejmujący Jeziora Duży Ług oraz Rejowiec, położony w jej płn.-zach. fragmencie (rys. 2). Ustanowiony został na podstawie Rozporządzenia Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 stycznia 1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 5), dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 155 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 80, poz. 1712, zm. z 2004 r. Nr 44, poz. 893).

W celu ochrony użytku ekologicznego, w kontekście gospodarki przestrzennej, ustawa o ochronie przyrody przewiduje ustanowienie przepisów obejmujących zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybactwa,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- umieszczania tablic reklamowych.

Na terenie gminy znajduje się jeden pomnik przyrody. Jest to Sosna amerykańska (Wejmutka) – *Pinus strobus*, położony na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Garbowie.

POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

Rolę powiązań przyrodniczych pełnią korytarze ekologiczne, których zadaniem jest przestrzenne powiązanie elementów ekosystemu i umożliwienie migrację gatunków zwierzęcych i roślinnych. Przez obszar gminy przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu

krajowym i regionalnym Mazowsze – Polesie – południe. Łączy on ze sobą kompleksy leśne w pobliżu Puław i Lasy Kozłowieckie przebiegając przez lasy północnej części gminy. Zgodnie z *Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Garbów na lata 2015–2022*, korytarz ten wymaga udroźnienia i wzmocnienia przez dolesienie nowych gruntów rozdzielających lasy na północy gminy. Korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym stanowi dolina rzeki Kurówki wraz z jej dopływami oraz systemem suchych dolin.

W kształtowaniu zagospodarowania w obszarze korytarzy ekologicznych należy dążyć do:

- zapewnienia odpowiedniej infrastruktury umożliwiającej migrację zwierząt w przypadku konieczności sytuowania nasypów ziemnych poprzecznie do osi korytarza,
- kształtowania naturalnych alternatywnych sposobów łączności ekologicznej w przypadku niemożliwości utrzymania naturalnych powiązań bądź realizacji odpowiednich rozwiązań technicznych,
- utrzymywania przestrzeni wolnej od zabudowy,
- stosowania przepławek lub innych rozwiązań zapewniających zachowanie wymaganej drożności dla gatunków ryb, dla których wyznaczono korytarz rzeczny, w tym w szczególności dla ryb dwuśrodowiskowych,
- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych),
- zwiększania ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych poprzez zalesienia,
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych w korytarzach dolinnych,
- odbudowy stosunków hydrologicznych.

WĘZŁY EKOLOGICZNE

Węzłami ekologicznymi są obszary o dużym stopniu naturalności i nagromadzenia się organizmów, skąd podejmują one ekspansje na zewnątrz. W skali gminy Garbów, takimi węzłami są kompleksy leśne (położone głównie na północy gminy, ale również pozostałe większe kompleksy w środkowo-wschodniej i południowo-zachodniej części gminy), użytk ekologiczny w Woli Przybysławskiej oraz stawy w Garbowie. Na obszarze węzłów wymagane jest zachowanie naturalno-kulturowego krajobrazu, wraz z łąkami, zadrzewieniami, enklawami leśnymi, użytkami leśnymi oraz uprawami rolnymi. Zalecane jest zwiększenie bioróżnorodności w obrębie węzłów, zachowanie naturalnych siedlisk.

6. ŚRODOWISKO KULTUROWE

ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na terenie gminy Garbów znajduje się dwanaście zespołów zabytków lub zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru „A” Zabytków Nieruchomych Województwa Lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r., poz. 698) oraz jedno stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru „C” Zabytków Archeologicznych Województwa Lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r., poz. 698). Są to tym samym najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego na terenie gminy podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej wynikającej z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (rys. 2).

Tabela 3. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru „A” i „C” województwa lubelskiego

Miejscowość	Obiekty i zespoły zabytkowe objęte zakresem wpisu	Nr rejestru
Bogucin	budynek wagi, budynek gospodarczy, fragment rampy dawnej kolejki wąskotorowej, w gran. działki wskazanej w decyzji	A/1018
Garbów	zespół kościoła parafialnego: kościół pw. Przemienienia Pańskiego, ogrodzenie z bramką, kapliczkami procesyjnymi i malowidłami na słupku przęsłowym w bramce wsch., część działki wskazanej w dec., w gran. wg zał. mapy, plebania – na działce wskazanej w dec., w gran. murów zewn.	A/3 (1- 4)
	zespół pałacowo-parkowy: pałac z dekoracją sztukateryjną wnętrza i detalem architektonicznym na zewnątrz, pozostałości parku (ukształtowanie terenu i drzewostan) z historycznym układem komunikacyjnym i trzema stawami (Irena, Pod pałacem i Kępa), spichlerz	A/462
	kaplica grobowa Rodziny Moskalewskich, wraz z gruntem pod budowlą (w granicach zabudowy), na działce wskazanej w decyzji wg zał. (tj. kaplica na terenie wczesnośredniowiecznego grodziska, wpisanego do rej. zab. na podstawie odrębnej dec.)	A/1453
	grodzisko wczesnośredniowieczne – stanowisko archeologiczne nr 2/12 – AZP 75-79, na działkach wskazanych w decyzji	C/92
Gutańów	figura przydrożna z posągami św. Anny	A/698
Leśce	zespół dworsko-parkowy (o pow. wskazanej w dec.): dwór, park z alejami (grabową i lipową), stawem z wyspą oraz z drzewostanem (wg opisu w dec.), w gran. działki wskazanej w dec.	A/906
Piotrowice Duże	wiatrak „holender”, wraz z wyposażeniem wnętrza (urządzenia i mechanizmy młynarskie)	A/354
	zespół pałacowo-parkowy: pałac, park, teren d. folwarku z budynkiem obory	A/681
Wola Przybysławska	cmentarz wojenny z I wojny świat., w gran. ogrodzenia na działce wskazanej w decyzji	A/1009
Zagrody Przybysławskie	park (ukształtowanie terenu wraz drzewostanem), ogrodzenie z bramą wjazdową, dom mieszkalny	A/728
	zespół willowo-ogrodowy: willa i budynek gospodarczy (wraz z ich wyposażeniem), fragmenty ogrodzenia, brama wjazdowa z bramką, brama boczna z bramką, ogród z aleją, w gran. działki wskazanej w dec.	A/842

ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Gminna Ewidencja Zabytków jest dokumentem otwartym, w którym mogą być ujęte zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta, inne niż te, które zostały wpisane do rejestru zabytków. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 9.2015 Wójta Gminy Garbów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków Gminy Garbów, Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Garbów zawiera 63 Karty adresowe zabytków nieruchomości uwzględniające obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego (tab. 4) oraz 82 Karty adresowe stanowisk archeologicznych (tab. 5).

Tabela 4. Zabytki nieruchomości ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Garbów

L.p.	Adres	Obiekt	Nr rejestru zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Gminna Ewidencja Zabytków
BOGUCIN					
1.	Nr 108	Zespół wagi (kolejki)	A/1018	X	X
2.	Nr 108	Budynek wagi	A/1018	X	X

L.p.	Adres	Obiekt	Nr rejestru zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Gminna Ewidencja Zabytków
3.	Nr 108	Rampa kolejki	A/1018	X	X
4.	Nr 108	Budynek gospodarczy	A/1018	X	X
5.		Pomnik żołnierzy AK			X
6.		Krzyż upamiętniający			X
		Mogiła zbiorowa			X
BORKÓW					
7.		Kapliczka murowana			X
GARBÓW					
8.		Zespół kościoła paraf.	A-3 (1-4)	X	X
9.		Kościół w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
10.		Ogrodzenie z bramką w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
11.		Brama w ogrodzeniu w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
12.		Kapliczki procesyjne w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
13.		Malowidło na słupku w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
14.	Nr 14	Plebania w zespole kościoła	A-3 (1-4)	X	X
15.		Cmentarz parafialny		X	X
16.		Zespół cmentarza parafialnego „starego”	Cmentarz na terenie grodziska wpisanego do rejestru nr C/92	X	X
17.		Kaplica Moskalewskich w zespole cment. paraf. „starego”	A/1453	X	X
18.		Zespół pałacowo-parkowy	A/462	X	X
19.	Nr 34	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	A/462	X	X
20.		Park w zespole pałacowo-parkowym	A/462	X	X
21.	Nr 46	Spichlerz w zespole pałacowo - parkowym	A/462	X	X
22.	Nr 47	Gorzelnia		X	X
23.		Ruiny kościoła Św. Wojciecha		X	X
24.		Pomnik - obelisk			X
25.		Kamień Kościuszki			X
26.		Figura Matki Boskiej			X
27.		Kapliczka			X
GUTANÓW					
28.		Figura Św. Anny	A/698	X	X
29.	Nr 97	Dwór ob. remiza OSP		X	X
30.		Krzyż żelazny			X
JANÓW					
31.		Kapliczka			X
LEŚCE					
32.	Nr 43	Zespół dworsko-parkowy	A/906	X	X
33.	Nr 43	Dwór w zespole dworsko-parkowym	A/906	X	X
34.	Nr 43	Park w zespole dworsko-parkowym	A/906	X	X
PIOTROWICE WIELKIE (w rejestrze zabytków pod nazwą obrębu geodezyjnego: Piotrowice Duże)					
35.	Nr 103	Zespół pałacowo - parkowy	A/681	X	X
36.	Nr 103	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	A/681	X	X
37.	Nr 103	Park w zespole pałacowo-parkowym	A/681	X	X
38.		Obora w zespole pałacowo-parkowym	A/681	X	X
39.		Kapliczka domkowa			X
40.		Krzyż żelazny			X

L.p.	Adres	Obiekt	Nr rejestru zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Gminna Ewidencja Zabytków
41.		Figura Matki Boskiej			X
42.	Nr 121	Wiatrak „holender”	A/354	X	X
GARBÓW (w rejestrze zabytków pod nazwą obrębu geodezyjnego: Wola Przybysławska)					
43.		Cmentarz wojenny	A/1009	X	X
44.		Kapliczka na cmentarzu wojennym			X
PRZYBYSŁAWICE (w rejestrze zabytków pod nazwą obrębu geodezyjnego: Zagrody Przybysławskie)					
45.	Nr 18	Zespół pałacowo-parkowy	A/728	X	X
46.	Nr 18	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	A/728	X	X
47.	Nr 18	Ogrodzenie z bramą w zespole pałacowo-parkowym	A/728	X	X
48.		Park w zespole pałacowo-parkowym	A/728	X	X
ZAGRODY (w rejestrze zabytków pod nazwą obrębu geodezyjnego: Zagrody Przybysławskie)					
49.	Nr 53	Zespół willowo-ogrodowy	A/842	X	X
50.	Nr 53	Willa w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
51.	Nr 53	Budynek gospodarczy w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
52.	Nr 53	Ogród w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
53.	Nr 53	Ogrodzenie w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
54.	Nr 53	Brama z bramką w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
55.	Nr 53	Brama z bramką boczną w zespole ogrodowo-willowym	A/842	X	X
56.		Zespół cukrowni Garbów		X	X
57.	ul. Jana Pawła II nr 8	Biuro kolei i mieszkanie w zespole cukrowni Garbów		X	X
58.	Nr 115B	Kantor w zespole cukrowni Garbów		X	X
59.	Nr 112B	Dom mieszkalny w zespole cukrowni Garbów		X	X
60.	Nr 112A	Dom mieszkalny w zespole cukrowni Garbów		X	X
61.	Nr 115A	Remiza w zespole cukrowni Garbów		X	X
62.	Nr 115A	Stajnia z oborą w zespole cukrowni Garbów		X	X
63.	Nr 112	Szkota i dom mieszkalny w zespole cukrowni Garbów		X	X

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Garbów

L.p.	Nazwa miejsc. w WEZ / obowiązująca nazwa miejsc.	Obszar AZP	Nr st. w miejsc.	Nr st. na ob.	Funkcja	Datowanie	Nr rej. zab.
1.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	1	4	ślad osad.	epoka kamienia	-
2.	Bogucin / Leśce	75 - 79	5	13	ślad osad. osada osada ślad osad.	wcz.e.br. - k. mierzanowicka wcz. śred.- IX-X w. wcz. śred. - XII-XIII w.	-

3.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	6	14	osada osada osada osada osada osada osada osada osada śląd osad.	nowożytność neolit – KCWR neolit – k. malicka neolit – KLW neolit – KPL neolit – KAK ep. brązu – k. trzcinięcka ep. brązu k. mierzanowicka ep. brązu – k. łużycka wcz. śred (VIII-IX i X-XII) nowożytność i l. 30-te XX w.	–
4.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	7	17	osada osada osada osada osada osada	p. śred. – denary jagiellońskie nowoż. – monety XVII- XIX w. nowoż. – moneta XVIII w. nowoż. – moneta XX w. nowoż. – biżuteria XIX- XX w. nowoż. – sygnat. z butelki nowoż. – plomba z XIX w.	–
5.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	8	18	osada osada osada osada osada osada	nowoż. – moneta nowoż. – moneta nowoż. – moneta nowoż. – monety nowoż. – moneta nowoż. – medalik nowoż. – guz szlachecki	–
6.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	9	19	osada	nowoż. – monety, naparstek	–
7.	Bogucin / Bogucin	75 - 79	10	20	osada	nowoż. – monety, naparstek	–
8.	Bogucin / Bogucin	75 - 80	4	24	śląd osad.	pradzieje	–
9.	Bogucin / Bogucin	76 - 80	2	81	śląd osad.	pradzieje	–
10.	Bogucin / Bogucin	76 - 80	3	82	śląd osad.	pradzieje	–
11.	Garbów Kolonia / Garbów	75 - 79	1	1	śląd osad.	wcz. śred. XIII w.	–
12.	Garbów Kolonia / Garbów	75 - 79	2	2	grób?	neolit	–
13.	Garbów / Garbów	75 - 79	1	9	śląd osad.	epoka kamienia	–
14.	Garbów / Garbów	75 - 79	2	10	śląd osad.	epoka kamienia	–
15.	Garbów / Garbów	75 - 79	1	11	prac. dziegiarska kościół parafialny cmentarz przykośc. osada	XI-XIII w. XVI- pocz. XX w. nowożytność nowożytność (XVII, XVIII w.)	–
16.	Garbów / Garbów	75 - 79	2	12	grodzisko i osada przyrodowa	wcz. śred. (VIII-X w.)	C/92
17.	Garbów / Wola Przybysławska	75 - 79	3	15	śląd osad.	epoka brązu	–
18.	Garbów / Garbów	75 - 79	4	22	osada	neolit	–
19.	Garbów / Garbów	75 - 79	5	23	osada	pradzieje neolit	–
20.	Gutanów / Gutanów	75 - 79	3	3	śląd osad. śląd osad.	neolit – KPL średniowiecze	–
21.	Gutanów / Gutanów	75 - 79	4	21	śląd osad.	nowożyt. (XVII-XVIII w.)	–
22.	Gutanów / Gutanów	75 - 78	2	27	śląd osad.	wcz. śred.	–
23.	Kolonia Bogucin / Bogucin	76 - 79	1	19	śląd osad.	wcz. śred.	–
24.	Kolonia Leśce / Piotrowice D.	75 - 80	1	2	śląd osad.	średniowiecze	–
25.	Kolonia Leśce / Leśce	75 - 80	2	3	osada?	KPL	–

PROJEKT

26.	Kolonia Piotrowska / Piotrowice Duże	75 - 80	1	6	śląd osad.	nieokreślone	-
27.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	1	16	śląd osad. śląd osad.	k. łużycka wcz. śred. – XI-XIII w.	-
28.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	2	17	śląd osad.	wcz. śred. – X-XII w.	-
29.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	3	18	osada śląd osad.	wcz. śred. – X-XII w. nieokreślone	-
30.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	4	19	osada	wcz. śred. – X-XIII w.	-
31.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	5	20	osada	wcz. śred. – VIII-IX w.	-
32.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	6	21	osada	wcz. śred. – VIII-X w.	-
33.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	7	22	śląd osad.	wcz. ep. brązu	-
34.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	8	24	śląd osad.	nieokreślone	-
35.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	9	25	śląd osad. osada	k. łużycka wcz. śred. – X-XII w.	-
36.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	10	26	śląd osad. osada	nieokreślony wcz. śred. – X-XII w.	-
37.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	11	27	osada śląd osad.	k. łużycka wcz. śred. – X- XII w.	-
38.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	12	28	osada	wcz. śred. – VIII-IX w.	-
39.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	13	29	śląd osad. śląd osad. osada	st. nieokreślone k. łużycka wcz. śred. – VIII-IX w.	-
40.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	14	30	osada śląd osad.	KPL wcz. ep. brązu	-
41.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	15	31	śląd osad. śląd osad. śląd osad.	k. łużycka wcz. śred. – VIII-IX w. nieokreślone	-
42.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	16	32	osada	k. pomorska	-
43.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	17	34	śląd osad.	k. łużycka	-
44.	Kolonia Przybystawice / Przybystawice	74 - 79	18	35	osada osada?	k. łużycka wcz. śred. - VIII-IX w.	-
45.	Leśce / Leśce	75 - 79	2	5	śląd osad.	epoka kamienia	-
46.	Markuszów / Przybystawice	75 - 78	5	23	śląd osad.	KAK	-
47.	Markuszów / Przybystawice	75 - 78	6	24	śląd osad.	nieokreślony	-
48.	Markuszów / Przybystawice	75 - 78	8	25	śląd osad. śląd osad.	nieokreślony wcz. śred.	-
49.	Markuszów / Przybystawice	75 - 78	7	26	śląd osad. śląd osad.	nieokreślony wcz. śred.	-
50.	Pod Majdanem / Piotrowice Duże	75 - 80	1	4	osada? osada	neolit ep. brązu – k. łużycka?	-
51.	Pod Majdanem / Piotrowice Duże	75 - 80	2	5	śląd osad. śląd osad.	neolit – KAK neolit - ?	-
52.	Pod Majdanem / Piotrowice Duże	75 - 80	3	7	osada osada śląd osad.	neolit / wcz. ep. brązu wcz. śred. – VIII-X w. nieokreślone	-
53.	Przybystawice / Zagrody Przybystawskie	75 - 79	1	7	śląd osad. śląd osad.	epoka kamienia wcz. śred. XI-XIII w.	-
54.	Przybystawice / Przybystawice	75 - 79	2	8	śląd osad.	średniowiecze	-
55.	Wola Przybystawska / Garbów	75 - 79	1	16	śląd osad.	pradzieje	-
56.	Wola Przybystawska I / Wola Przybystawska	74 - 79	3	3	śląd osad.	eneolit	-
57.	Wola Przybystawska I / Wola Przybystawska	74 - 79	4	4	osada	wcz. śred. – X-XII w.	-
58.	Wola Przybystawska I / Wola Przybystawska	74 - 79	5	5	osada	k. pomorska	-
59.	Wola Przybystawska I / Wola Przybystawska	74 - 79	6	6	śląd osad.	k. trzciniecka	-
60.	Wola Przybystawska I / Wola	74 - 79	7	7	śląd osad.	k. łużycka	-

	Przybysławska						
61.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	8	8	osada	k. trzcieniecka	-
62.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	9	9	osada	k. trzcieniecka	-
63.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	10	10	ślad osad.	starożytność	-
64.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	11	11	ślad osad. osada	nieokreślona XVII w.	-
65.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	12	39	ślad osad. ślad osad. ślad osad.	k/ łużycka wcz. śred. – X w. nieokreślony	-
66.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	13	41	ślad osad.	k. łużycka	-
67.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	14	51	osada (?)	pradzieje średniowiecze okres nowożytny	-
68.	Wola Przybysławska I / Wola Przybysławska	74 - 79	15	53	osada? ślad osad.	k. łużycka starożytność	-
69.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	1	36	osada	nieokreślone	-
70.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	2	37	ślad osadniczy	k. przeworska	-
71.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	3	38	ślad osad.	pradzieje	-
72.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	4	40	ślad osad. ślad osad.	k. trzcieniecka k. łużycka	-
73.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	5	42	ślad osad.	nieokreślone	-
74.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	6	43	ślad osad.	nieokreślone	-
75.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	7	44	ślad osad. ślad osad.	wcz. śred. – XII-XII w. nieokreślone	-
76.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	8	45	ślad osad.	nieokreślone	-
77.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	9	46	ślad osad.	nieokreślone	-
78.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	10	47	ślad osad. osada	k. łużycka wcz. śred. – XIII w.	-
79.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	11	48	ślad osad.	nieokreślone	-
80.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	12	49	ślad osad.	nieokreślone	-
81.	Wola Przybysławska II / Wola Przybysławska	74 - 79	13	50	ślad osad.	k. łużycka	-
82.	Wola Przybysławska II / Meszno	74 - 79	14	52	kurhan		-

ZASOBY KULTUROWE O NAJWYŻSZYM ZNACZENIU DLA GMINY

Zgodnie z Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Garbów na lata 2020 – 2023, do dóbr kultury o najwyższym znaczeniu dla gminy ze względu na jej historię i tożsamość, zaliczone zostały:

- **zespół wagi kolejki wąskotorowej Cukrowni Garbów w Bogucinie** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1018), pochodzący z początku XX w., w skład którego wchodzi: budynek wagi, rampa kolejki wąskotorowej, budynek gospodarczy;
- **zespół pałacowo-parkowy w Garbowie** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/462), którego początki sięgają I połowy XVIII w., w skład którego wchodzi: pałac, park i spichlerz;
- **zespół dworsko-parkowy w Leścach** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/906), pochodzący z końca XIX w., w skład którego wchodzi: dwór i park;

- **zespół dworsko-parkowy w Piotrowicach Wielkich** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/681), wybudowany pod koniec XIX lub na początku XX w., w skład którego wchodzi: pałac, park i obora;
- **zespół pałacowo-ogrodowy w Przybysławicach** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/728 – zespół wpisany pod nazwą obrębu geodezyjnego: Zagrody Przybysławskie), którego historia sięga I połowy XVIII w., kiedy to założony został park, w którym na początku XX w. wybudowano dwór; w skład zespołu wchodzi: pałac, park i ogrodzenie z bramą;
- **zespół willowo-ogrodowy w Zagrodach** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/842 – pod nazwą obrębu geodezyjnego: Zagrody Przybysławskie) pochodzący z 1920 r., w skład zespołu wchodzi: willa, ogród, budynek gospodarczy, ogrodzenie, brama z bramką;
- **zespół kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego w Garbowie** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A-3 /1-4/), którego początki sięgają końca XIX w., w skład którego wchodzi: kościół, murowana plebania, organistówka, ogrodzenie z bramą i czterema kapliczkami procesyjnymi oraz cmentarz kościelny;
- **kaplica grobowa rodziny Moskalewskich** (wpisana do rejestru zabytków pod nr A/1453) z końca XIX w., położona na cmentarzu założonym na początku XIX w., zlokalizowanym na terenie grodziska wczesnośredniowiecznego;
- **ruiny kościoła p.w. Św. Wojciecha w Garbowie**, którego historia sięga drugiej połowy XVII w., wokół którego znajdował się najstarszy w Garbowie cmentarz, wg. źródeł pod ruinami ma się znajdować krypta grobowa, w której spoczywają prochy proboszczów parafii Garbów oraz znanych Garbowian z rodziny Jezierskich;
- **grodzisko wczesnośredniowieczne** (wpisane do rejestru zabytków pod nr C/92), które datowane jest na VIII – X w., na terenie którego znajduje się XIX wieczny cmentarz, którego użytkowanie do 1923 r. przyczyniło się do destrukcji majdanu oraz wałów grodziska;
- **cmentarz żołnierzy austriackich z I wojny światowej w Garbowie** (wpisany do rejestru zabytków nr A/1009 – pod nazwą obrębu geodezyjnego Wola Przybysławska), założony w II połowie 1915 r.;
- **figura przydrożna z posągami św. Anny w Gutanowie** (wpisana do rejestru zabytków pod nr A/698), pochodząca z XVIII w.;
- **kapliczki przydrożne** ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Garbów (5 kapliczek: domkowe, słupowe a także o indywidualnych formach);
- **wiatrak „holender” w Piotrowicach Wielkich** (wpisany do rejestru zabytków pod nr A/354), pochodzący z poł. XIX w.;
- **zespół zabudowy Cukrowni „Garbów” w Zagrodach** usytuowany na terenie rozciągającym się pomiędzy dawną trasą Lublin-Warszawa, dawną aleją prowadzącą do zespołu pałacowo-parkowego w Przybysławicach i drogą łączącą Przybysławice ze wsią Zagrody, zespół powstał na początku XX w., kiedy to wybudowano: główny budynek produkcyjny (1907-1908 r.), kantor, magazyn cukru, stajnię, wagę wozową i drewniany budynek mieszkalny przy szosie warszawskiej (1908 r.), murowany dom dla robotników (1909 r.), murowany dom dla urzędników, biuro i mieszkanie kierownika transportu, budynek straży pożarnej (1912 r.), szkołę i dom dla urzędników (1918-1924 r.), magazyn materiałów pędnych, wołownię z lodownią (1924 r.), parowozownię (1933 r.) i magazyn cukru (1937 r.).

7. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURALNE

7.1. INFRASTRUKTURA DROGOWA

Główny ruszt komunikacyjny obszaru gminy, stanowiący główne powiązania zewnętrzne tworzą odcinki dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych o znaczeniu międzynarodowym, międzyregionalnym i regionalnym. Poprzez sieć tych dróg realizowane są zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy. Układ ten uzupełniany jest przez drogi gminne stanowiące sieć połączeń wewnętrznych obszaru gminy.

Droga krajowa S17/S12 zapewnia połączenie zewnętrzne gminy z największymi w województwie ośrodkami miejskimi, tj.: Lublinem i Puławami, a także z województwem mazowieckim (rys. 3).

Przez obszar gminy przebiegają trasy trzech dróg wojewódzkich nr: 826, 828 i 874 (rys. 3). Drogi wojewódzkie realizują powiązania zewnętrzne gminy z Lublinem i ośrodkami gminnymi sąsiednich gmin: Natęczów, Markuszów, Kurów, Niemce i Jastków.

Tabela 6. Drogi wojewódzkie

Lp.	Nr drogi	Przebieg	Klasa drogi
1.	826	Markuszów – Natęczów	Z
2.	828	Garbów – Krasienin – Niemce – Jawidz	Z
3.	874	Zarzecze – Puławy – Kurów – Garbów – droga ekspresowa S12/S17	G

Drogi powiatowe zapewniają połączenia miast powiatowych z gminami oraz gmin między sobą. W granicach gminy Garbów zlokalizowanych jest 12 odcinków dróg powiatowych (rys. 3).

Tabela 7. Drogi powiatowe w granicach gminy

Lp.	Nr drogi	Przebieg	Klasa drogi
1.	1524L	Garbów – Wola Przybysławska – Abramów	G
2.	1548L	Garbów – Borków – Zofian – Staraścina	Z
3.	2200L	dr. nr 828 – Karolin – Borków – Wola Przybysławska	L
4.	2201L	Leśce – Osówka – Krasienin	Z
5.	2202L	Garbów – Gutanów – Czestawice – Natęczów	Z
6.	2203L	dr. kraj. 17 Markuszów – Góry – Gutanów	Z
7.	2205L	Garbów – Ożarów – Sadurki	Z
8.	2206L	Garbów przez wieś	Z
9.	2208L	Bogucin – Sługocin – Sieprawki	Z
10.	2213L	Jastków – Wygoda	G
11.	2219L	od granicy z działką drogi S17 – do skrzyżowania z dr. pow. 1524L	L
12.	2420L	Bogucin (skrz. z S17) – Lublin	GP

Drogi gminne stanowią uzupełniającą sieć dróg służących zwłaszcza miejscowym, wewnątrzgminnym potrzebom i powiązaniom ośrodków osadniczych gminy. Na terenie gminy znajduje się 77 dróg gminnych (rys. 3).

Tabela 8. Drogi gminne

Lp.	Nr drogi	Przebieg	Klasa drogi
1.	103258 L	Staroścín - Kruk - dr. gm. 112569L	D
2.	103259 L	Syry - Amelin - dr. gm. 112569L	D
3.	105900 L	dr.pow.1524L - Orlicz - dr.pow.1524L i dr. gm. 105901L	D
4.	105901 L	dr.gm.105902L - droga pow.1524L i Zakopaniny - Orlicz - Wólka Kątna	D (L)
5.	105902 L	dr.pow.1524L - Stara Wieś	D
6.	105903 L	dr.kraj.17- Kol. Przybystawice - dr. gm. 105901L	D (L)
7.	105904 L	dr. gm. 112569L - Meszno - gr. gminy Kamionka	D
8.	105905 L	dr.gm.103258L - dr.gm.105906L	D
9.	105906 L	dr.gm.105907L - Janów - gr. gminy Kamionka	D
10.	105907 L	dr.pow.1524L - Winkiel - Pod Borem - dr. pow. 1526L - dr. gm. 112569L	D
11.	105908 L	dr. gm. 105907L - Wola Przybystawska II Kol. - dr. gm. 105903L	D
12.	105909 L	dr. gm. 105907L - Wola Przybystawska I Kol. - dr. gm. 105903L	D
13.	105910 L	dr. gm. 105911L - Wola Przybystawska - dr. gm. 105903L	D
14.	105911 L	dr.kraj.17 - Kol. Przybystawice - dr.gm.105909L	D
15.	105912 L	dr.gm.105911L - Kol. Przybystawice - dr.kraj.17	D
16.	105913 L	dr.kraj.17- Zagrody - dr. gm. 105909L	D
17.	105914 L	dr. gm. 105913L - dr. gm. 105915L	D
18.	105915 L	dr.kraj.17- dr. pow. 1524L	D
19.	105916 L	dr.kraj.17- Marianka - dr. gm. 105915L	D
20.	105917 L	dr. gm. 105915L - Marianka	D
21.	105918 L	dr.pow.1524L - dr. gm. 105919L	D
22.	105919 L	dr.pow.1548L - dr. gm. 105906L	D
23.	105920 L	dr.pow.1524L - Zagrody (Kol. Miesiące) - dr.gm.105919L	D
24.	105921 L	dr. pow. 1548L - dr. pow. 2200L	D
25.	105922 L	dr. pow. 2200L - dr. pow. 1548L	D
26.	105923 L	dr. pow. 1548L - Kol. Garbów	D
27.	105924 L	dr. pow. 1548L - Kol. Garbów	D
28.	105925 L	dr. woj. 828 - Leśce - dr. pow. 2200L	D
29.	105926 L	dr. woj. 828 - Leśce - dr. pow. 2200L	D
30.	105927 L	dr. gm. 105926L - dr. gm. 105925L	D
31.	105928 L	dr. gm. 105925L - Wólka Lesiecka - dr. pow. 2200L i 2201L	D
32.	105929 L	dr. gm. 105925L - dr. pow. 2201L	D
33.	105930 L	droga przez wieś Leśce	D
34.	105931 L	dr. woj. 828 - Kol. Piotrowice - dr. gm. 105926L	D (L)
35.	105932 L	dr.kraj.17- Garbów - dr. woj. 828	D
36.	105933 L	dr. woj. 826 - Przybystawice - Cebulówka	D
37.	105934 L	dr. woj. 826 - Przybystawice - gr. gminy Markuszów	D
38.	105935 L	dr. gm. 112568L - Przybystawice Kol. - dr. gm.105911L	D
39.	105936 L	dr. pow. 2202L - Garbów Dolny - Góry - Kol. Góry	D
40.	105937 L	dr. pow. 2206L - Garbów - dr. pow. 2202L	D
41.	105938 L	dr. gm.105939L - Kol. Garbów - Garbów Dolny	D
42.	105939 L	dr. gm.105937L - Garbów - dr. pow. 2205L	D
43.	105940 L	dr. pow. 2202L - dr. gm. 105939L	D
44.	105941 L	dr. gm.105940L - dr. gm. 105939L	D
45.	105942 L	dr. gm.105939L - dr. pow. 2205L	D
46.	105943 L	dr. pow. 2202L - Kol. Gutanów i dr. pow. 2202L	D
47.	105944 L	dr. pow. 2202L - Kol. Gutanów - dr. woj. 826	D
48.	105945 L	dr. gm.105946L - Kol. Gutanów - gr. gminy Nałęczów	D
49.	105946 L	Czestawice - Ludwinów - Kol. Gutanów	D

Lp.	Nr drogi	Przebieg	Klasa drogi
50.	105947 L	dr. gm.105946L - Kol. Gutanów - gr. gminy Jastków	D
51.	105948 L	dr. gm.105947L - Kol. Gutanów - dr. pow. 2202L	D
52.	105949 L	dr. pow. 2206L - Garbów - Bogucin - dr. pow. 2208L	D
53.	105950 L	dr. gm.105949L - Bogucin - gr. gminy Jastków	D
54.	105951 L	dr. gm.105949L - Bogucin - Ługów	D
55.	105952 L	dr. gm.105954L - Bogucin - dr. pow. 2208L	L
56.	105953 L	dr.kraj.17- Bogucin - gr. gminy Jastków	D
57.	105954 L	dr.kraj.17- Kol. Bogucin - gr. gminy Jastków	L
58.	105955 L	dr.kraj.17- dr. woj. 828	D
59.	105956 L	dr. gm.105957L - Kol. Piotrowice - dr. gm.105955L	D
60.	105957 L	dr. gm.105958L - Piotrowice Wielkie - do gr. gminy i dr. woj. 828	D / L
61.	105958 L	dr. gm.105957L - gr. gminy Jastków (Józefin)	L
62.	105959 L	dr. gm.105955L - Kol. Piotrowice - dr. gm.105958L i dr.kraj.17 oraz dr. gm.105956L - dr. woj. 828	L (D)
63.	105960 L	dr. gm.105959L - Kol. Piotrowice - dr. woj. 828	L
64.	105961 L	dr.kraj.17(Zagrody) - dr. woj. 826 (Przybysławice)	D
65.	105962 L	dr.kraj.17(Garbów) - dr. gm. 105936L (Garbów Dolny)	D
66.	105963 L	dr.kraj.17- Bogucin - dr. gm. 105949L	D
67.	105964 L	dr. pow. 1524L - Marianka - dr. pow. 1524L	D
68.	105965 L	dr. pow. 2202L - dr. gm.105945L	D
69.	112431 L	dr. pow. 1548L - dr.kraj.12/17 (Garbów)	D
70.	112432 L	dr. gm.105912L - dr. gm.105913L (Zagrody)	D
71.	112433 L	dr.kraj.12/17 - dr. gm.105961L (Zagrody i Przybysławice)	D
72.	112434 L	dr.kraj.12/17 - dr.kraj.12/17 - dr. gm. 105961L (Zagrody)	D
73.	112429 L	dr. pow. 2206L - działka oznaczona w ewid. gruntów nr 1052/1	D
74.	112430 L	dr. gm. nr 105949L - działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 1098 (działka nr ewid. 1099)	D
75.	112568 L	dr. kraj. 17 - granica z działką drogową drogi S-17 (długość 0,515 km, działka nr ewid.719, obręb geodezyjny Przybysławice)	L
76.	112569 L	dr. pow. 1524L - granica Powiatu Lubelskiego (długość 4,753 km, działki nr ewid. 1098 oraz 1201, obręb geodezyjny Wola Przybysławska, działki nr ewid. 325/1, 326, 666 oraz 667 obręb geodezyjny Meszno)	L
77.	112591 L	droga położona na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 942 i 1011 w miejscowości Bogucin, o przebiegu od drogi powiatowej nr 2420L do działki nr ewidencyjny 973 w miejscowości Bogucin	D

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego – LOM, w zakresie wzmocnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych wskazuje realizację pierścieniowego układu drogowego, na który składają się odcinki dróg wojewódzkich nr: 826 i 874 oraz drogi powiatowej nr 1548L.

7.2. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Zaopatrzenie ludności w wodę odbywa się poprzez gminne wodociągi zbiorowe, dla których stacje wodociągowe zlokalizowane są w miejscowościach: Bogucin, Borków, Garbów, Gutanów i Piotrowice Wielkie. Na terenie gminy funkcjonuje również jedna stacja wodociągowa z wieżą ciśnień będąca własnością podmiotu prywatnego. Zlokalizowana jest w Zagrodach, na terenie byłej cukrowni (rys. 3). Długość gminnej sieci wodociągowej rozdzielczej w 2019 r. (bez przyłączy) wynosiła 147,4 km i obsługiwała ona 2 070 przyłączy, w tym 2 042 przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania.

Gospodarka ściekowa gminy opiera się na zbiorczej oczyszczalni ścieków komunalnych o przepustowości 200 m³/d, będącej własnością gminy i zlokalizowanej w Garbowie oraz zbiorczej oczyszczalni ścieków komunalnych o przepustowości 450 m³/d, będącej własnością podmiotu prywatnego i zlokalizowanej w Zagrodach (rys. 3). Długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie (bez przyłączy) w 2019 r. wynosiła 22,2 km. Do kanalizacji zbiorczej przyłączonych było 382 przyłącza kanalizacyjne, w tym 375 przyłączy do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego. Na terenie gminy funkcjonowało 370 przydomowych oczyszczalni ścieków.

System infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej gminy charakteryzuje się dużą dysproporcją rozwoju podsystemów: wodociągowego i kanalizacyjnego, co jest niekorzystną sytuacją w kontekście ochrony środowiska i jego zasobów. Długość sieci wodociągowej jest blisko siedmiokrotnie większa od długości sieci kanalizacyjnej i obsługują blisko sześciokrotnie więcej przyłączy. W zakresie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy należy dążyć do zmniejszania dysproporcji w rozwoju obu podsystemów.

7.3. INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Przez obszar gminy przebiegają trasy dwóch linii przesyłowych najwyższych napięć (NN), tj.: linia 400 kV Kozienice – Lublin Systemowa i linia 220 kV Puławy – Abramowice. Podstawą zasilania obszaru gminy Garbów w energię elektryczną, jest napowietrzny system sieci średniego napięcia oraz Główny Punkt Zasilający (GPZ) zlokalizowany w Leścach – stacja transformatorowa WN/SN 110/15 kV, z którego wyprowadzone są linie magistralne średniego napięcia (SN) 15 kV, stanowiące podstawę układu energetycznego średniego napięcia. GPZ zasilany jest linią WN 110 kV Garbów – Lublin Systemowa (rys. 3). W gminie znajduje się 170,6 km napowietrznych oraz 7,8 km kablowych linii średniego napięcia. Bezpośredni odbiorcy energii elektrycznej korzystają ze stacji transformatorowych 15/04 kV, których w obszarze gminy zlokalizowanych jest 99. Napowietrzna sieć energetyczna niskiego napięcia nN-0,4 kV ma długość 140,5 km a kablowa 14,5 km.

W obszarze gminy, zgodnie z planami rozwojowymi PGE Dystrybucja S.A., przewiduje się realizację 2 linii napowietrznych 110 kV Garbów – Michów i Garbów – Kurów.

Zasięg stref ochronnych – ograniczeń w sposobie użytkowania terenu – pod liniami napowietrznymi poszczególnych napięć wynosi:

- istniejące linie 400 kV – 2 x 40 m (po obu stronach osi linii),
- istniejące linie 220 kV – 2 x 25 m (po obu stronach osi linii),
- istniejące lub projektowane linie 110 kV – 2 x 20 m (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości 20 m (po 10 m w obie strony od osi linii),
- istniejące lub projektowane linie 15 kV – 2 x 7,5 m (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości 11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii),
- istniejące lub projektowane linie 0,4 kV – 2 x 3 m (po obu stronach osi linii).

W strefach ochronnych oraz pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie należy sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Powinien to być teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

SIEĆ GAZOWA

Sieć gazowa w gminie Garbów jest w fazie rozwoju. Obecnie w gaz sieciowy zaopatrywane są Przybysławice i Zagrody. Prowadzone są prace w zakresie dalszej gazyfikacji gminy. Na koniec 2019 r. długość sieci gazowej na terenie gminy wynosiła 5 210 m i zrealizowanych było 14 przyłączy oraz 237 przyłączy średniego ciśnienia.

7.4. GOSPODARKA ODPADAMI

Gospodarkę odpadami na terenie gminy prowadzona jest, stosownie do przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, na podstawie *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Garbów*. Regulamin zapewnia warunki do utrzymywania czystości i porządku na terenie gminy określając wymagania i sposób organizacji selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

8.1. OCHRONA ZDROWIA LUDNOŚCI

W kontekście planowania zagospodarowania przestrzennego istotne problemy środowiskowe oraz zdrowotne stanowią hałas drogowy oraz oddziaływanie pól elektromagnetycznych linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych.

W przypadku hałasu drogowego, jego źródłami są głównie poruszające się po drogach pojazdy samochodowe. Poziom hałasu samochodowego generowanego podczas ruchu pojazdów zależy od wielu czynników, m. in.: prędkości ruchu, rodzaju i stanu technicznego nawierzchni jezdni, rodzaju ruchu – ruch płynny (jednostajny), ruch niejednostajny, rodzaju pojazdów samochodowych, natężenia i struktury ruchu (liczby pojazdów lekkich i ciężkich), położenia drogi (na nasypie, w wykopie, w poziomie terenu) oraz ukształtowania terenu, rodzaj pokrycia terenu pomiędzy źródłem hałasu (drogą), a punktem obserwacji. Przez obszar gminy przebiega trasa drogi ekspresowej S17/S12 stanowiącej istotne źródło hałasu. W planowaniu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić mapy akustyczne sporządzane dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie oraz wnioski z nich wynikające. Uwzględniając mapy emisji L_{DWN} , nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową należy lokalizować poza obszarami narażonymi na oddziaływanie hałasu drogowego.

Na terenie gminy zlokalizowana jest stacja transformatorowa WN/SN przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne NN, WN i SN. Linie i stacje elektroenergetyczne są źródłami pól elektrycznych i magnetycznych o częstotliwości 50 Hz.

Poza ogrodzonymi i niedostępnymi dla ludności obszarami stacji elektroenergetycznych nie występują pola elektryczne i magnetyczne o wartościach zbliżonych do dopuszczalnych, określonych w przepisach ochrony środowiska. Istotnym czynnikiem oddziałującym na środowisko, ze strony stacji elektroenergetycznych jest hałas, którego głównymi źródłami są transformatory.

Rozkłady pól w otoczeniu linii elektroenergetycznych są zależne od konstrukcji linii, warunkującej usytuowanie znajdujących się pod napięciem przewodów w przestrzeni. Natężenia pól – elektrycznego i magnetycznego maleją szybko wraz ze wzrostem odległości

od linii elektroenergetycznych. Z uwagi na ochronę ludności przed potencjalnym szkodliwym wpływem pól elektromagnetycznych na zdrowie człowieka, przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a zwłaszcza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, należy zachować strefy ochronne od poszczególnych linii elektroenergetycznych.

Istotnym uwarunkowaniem w kontekście warunków sanitarno-epidemiologicznych jest aspekt lokalizacji cmentarzy. Na terenie gminy zlokalizowane są nieczynne już cmentarze wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub gminnej ewidencji zabytków oraz czynne cmentarze grzebalne, dla których obowiązują strefy sanitarne. Są to cmentarze:

- Cmentarz parafialny w Garbowie - cmentarz grzebalny parafii rzymskokatolickiej pw. Przemienienia Pańskiego, położony przy drodze wojewódzkiej nr 874,
- Cmentarz parafialny w Zagrodach - cmentarz grzebalny parafii rzymskokatolickiej pw. Macierzyństwa N.M.P., położony przy ul. Topolowej,
- Stary Garbowski Cmentarz, który został założony na grodzisku wczesnośredniowiecznym wpisanym do rejestru zabytków, położony przy ul. Słonecznej,
- Cmentarz żołnierzy austriackich z I wojny światowej w Garbowie wpisany do rejestru zabytków, położony przy ul. Stawowej,

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 metrów. Przedmiotowe przepisy należy brać pod uwagę zarówno planując lokalizację nowych cmentarzy jak i nowych obiektów w pobliżu cmentarzy.

8.2. ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Środki służące zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie określa ustawa z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Z ustawy tej wynika m.in., że:

- obowiązki w zakresie zapewnienia takiej dostępności wymienionym wyżej osobom ciążą przede wszystkim na jednostkach sektora finansów publicznych,
- osoba ze szczególnymi potrzebami to osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami,
- ilekroć mowa jest o dostępności, to chodzi o dostępność rozumianą jako dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, co najmniej w zakresie

określonym przez minimalne wymagania, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnieniu dostępności, będącą wynikiem uwzględnienia uniwersalnego projektowania albo zastosowania racjonalnego usprawnienia,

- uniwersalne projektowanie to uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku 13.12.2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.; dalej: Konwencja), uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Dostępność architektoniczna jest to zbiór wszystkich elementów tworzących dane miejsce lub przestrzeń, które mają bezpośredni wpływ na łatwość, z jaką dana osoba może się w niej poruszać. Istotny wpływ w zakresie dostępności obiektów mają rozwiązania architektoniczne, a więc przyjmowane na etapie inwestycyjnym i znacznie szczegółowsze niż te, określane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak, w przypadku obiektów użyteczności publicznej ich otoczenie ma zasadniczy wpływ na to, czy obiekt jest łatwo dostępny. O ile przepisy mówią o zapewnieniu dostępności samych obiektów, to należy zwrócić również uwagę na ich otoczenie. W kontekście planowania zagospodarowania przestrzennego budynki użyteczności publicznej powinny być lokalizowane w sposób pozwalający na bezproblemowe odnalezienie ich w przestrzeni (istotną rolę odgrywają w tym zakresie właściwe oznakowania), a także lokalizacja miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnością możliwie blisko wejścia do obiektu.

8.3. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

ZAGROŻENIE OSUWISKAMI

W gminie Garbów nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z faktu występowania w jej granicach obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (osuwisk i terenów zagrożonych osuwiskami).

ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo wodne do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zalicza się przede wszystkim obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 proc. oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 proc. Tereny te przedstawia się na mapach zagrożenia powodziowego oraz na mapach ryzyka powodziowego.

Dla rzeki Kurówki zostały wykonane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dla powodzi rzecznych, które uwzględniają następujące scenariusze powodziowe:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów uzasadnione

względnymi względami bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dla zmniejszenia ryzyka zalewania terenów gminy wodami powodziowymi wskazane jest zachowanie terenów dolin rzecznych w dobrym stanie funkcjonalnym, umożliwiającym swobodny przepływ wód. Zabudowa terenów nadrzecznych i uszczelnianie kolejnych terenów wzdłuż rzek i niewielkich nawet cieków skutkuje problemami w odprowadzaniu nadmiaru wód deszczowych przy gwałtownych ulewach lub w okresie wiosennych roztopów.

ZAGROŻENIE AWARIAMI PRZEMYSŁOWYMI

Potencjalne źródło zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą stanowić poważne awarie przemysłowe, które mogą wystąpić na terenach dopuszczających lokalizację zakładów przemysłowych (zakładów o dużym ryzyku, zakładów o zwiększonym ryzyku). Poważną awarią przemysłową jest zdarzenie, a w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu w zakładzie, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia, zdrowia ludzi, środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Obecny stan zagospodarowania oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego powodują, że tereny zabudowy przemysłowo-produkcyjnej koncentruje się głównie w środkowo-zachodniej części gminy w obrębie miejscowości: Zagrody, Przybystawice i Garbów. Tereny te zlokalizowane są w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Pożądanym kierunkiem polityki przestrzennej w tym aspekcie powinno być minimalizowanie potencjalnych negatywnych efektów sąsiedztwa tych funkcji. Wskazaniem jest aby na terenach już wyznaczonych lub zagospodarowanych pod rozwój funkcji przemysłowej wprowadzić ograniczenia odnośnie do możliwości lokalizacji zakładów o dużym ryzyku lub zakładów o zwiększonym ryzyku. Dalszy rozwój funkcji przemysłowej, w tym przede wszystkim terenów zabudowy przemysłowej dopuszczających lokalizację zakładów o dużym ryzyku lub zakładów o zwiększonym ryzyku, powinno odbywać się na terenach, które nie stanowią bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej i położone są w bezpiecznej odległości od tych terenów.

III. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W części kierunkowej *Studium* wyznaczono strategiczne i szczegółowe kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wniosków wynikających z diagnozy stanu i uwarunkowań. W celu zidentyfikowania kierunków rozwoju dla poszczególnych terenów oraz, ze względu na konieczność zróżnicowania parametrów i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów, obszar gminy podzielono na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne.

Wyróżnienie podstawowych elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz gminy oraz podział na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne stanowi 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.

1.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY

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. Na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy składają się strefy i jednostki funkcjonalne będące obszarami o zbliżonych bądź powiązanych funkcjach i kierunkach rozwoju, które ukształtowały się w wyniku rozwoju obszaru gminy i realizacji dotychczasowej polityki przestrzennej. W strefach funkcjonalnych zakłada się zróżnicowane polityki ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego 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.

Podstawowymi kryteriami podziału obszaru gminy na strefy oraz jednostki były:

- wykształcone struktury funkcjonalne wynikające ze stanu zagospodarowania i dotychczasowych procesów rozwojowych, tj.: obszary koncentracji zabudowy i usług, lokalne centra koncentracji zabudowy i usług, obszar zabudowy o ograniczonych możliwościach rozwojowych,
- zbliżony potencjał rozwojowy i tendencje w zagospodarowaniu, w tym intensywność zainwestowania,
- uwarunkowania fizjograficzne,
- ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z powierzchniowych form ochrony przyrody,
- podziały przestrzeni wynikające z przebiegu ciągów komunikacyjnych.

Podział obszaru gminy na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne przedstawiony został na Schemacie 1, natomiast szczegółowy podział obszaru gminy na jednostki funkcjonalno-przestrzenne i lokalizacja elementów szczególnych zagospodarowania wyznaczone zostały na planszy „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna” – załącznik nr 2 do uchwały.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznacza się:

I) strefy o wiodącej funkcji przyrodniczej – tereny wyłączone spod zabudowy, stanowiące System Przyrodniczy Gminy:

1) Strefa A1 - Kotlina Starej Wsi – obszar ekologicznej strefy rzeczno-łąkowo-leśnej, ukształtowana przez:

- największy w gminie kompleks leśny z przeważającym drzewostanem sosnowym,
- wodny węzeł ekologiczny na Jez. Duży Ług i Jez. Rejowiec objęty ochroną w formie użytku ekologicznego,
- leśno-łąkowy węzeł ekologiczny na granicy boru suchego i łąk Woli Przybysławskiej;

Główne cele i kierunki polityki przestrzennej strefy:

- wykluczenie z zabudowy dna i obrzeży doliny,
- zachowanie zróżnicowanej struktury ekologicznej strefy przy równoczesnym wzmocnieniu występujących tu ekosystemów (leśnego, łąkowego, wodnego),
- utrzymanie mozaikowości ekologicznej i krajobrazowej terenu,
- utrzymanie dużych walorów przyrodniczych - florystycznych i faunistycznych,
- ochrona łąk oraz ekotonów polno-leśnych przed zalesieniem,
- ochrona występujących w dolinie 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,
- ochrona walorów krajobrazowych, strefy ekotonowej leśno-łąkowej,
- w strefie dopuszcza się możliwość 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*;

2) Strefa A2 - Dolina Białki – obszar doliny rzeki Białki w pobliżu Starej Wsi, ukształtowana przez:

- ekosystemy wodne, torfowiskowe i łąkowe,
- węzeł ekologiczny łąkowo-torfowiskowy z wieloma gatunkami rzadkich roślin i zwierząt w dolinie rzeki Białki w pobliżu Starej Wsi;

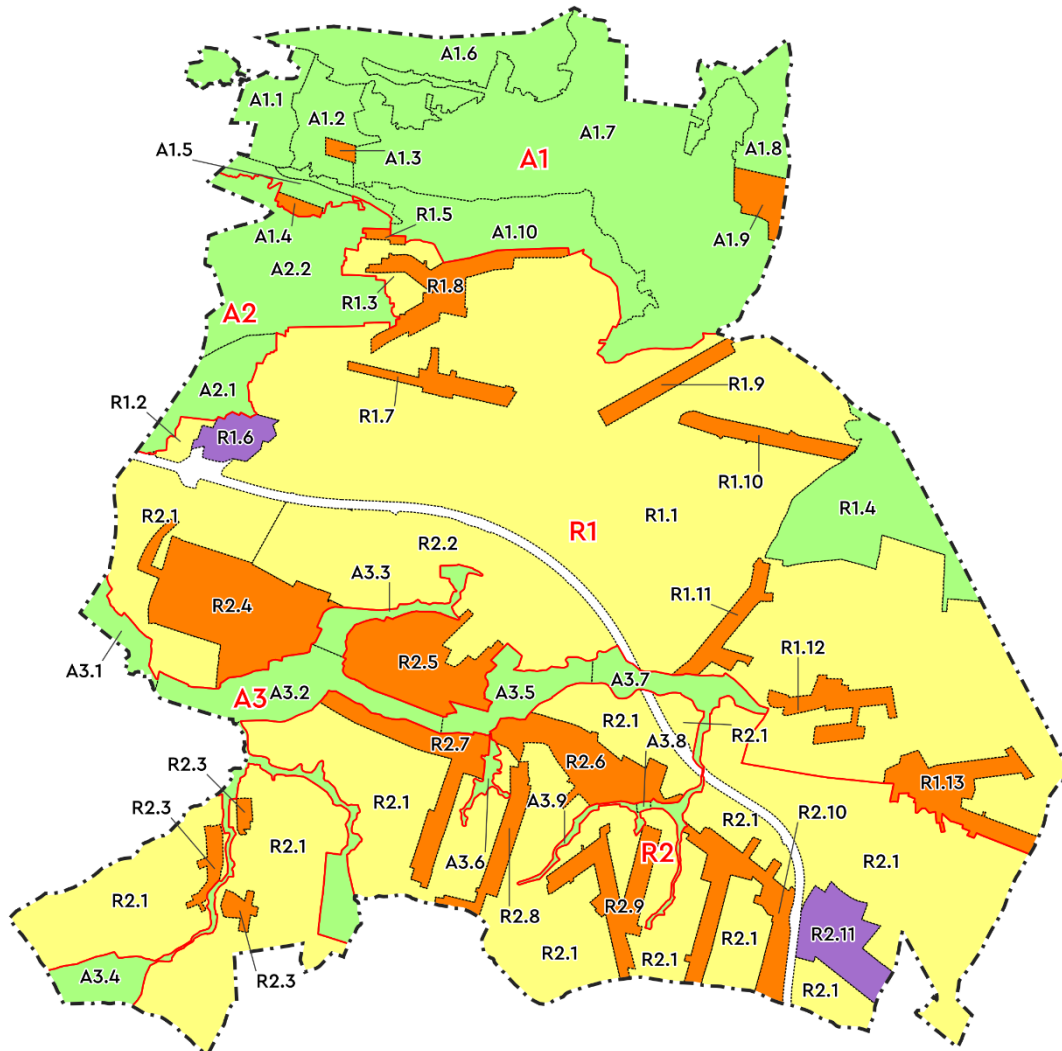
Główne cele i kierunki polityki przestrzennej strefy:

- ochrona występujących w dolinie łąk naturalnych przed zmianą stosunków wodnych wywołanych melioracjami odwadniającymi i niepożądaną tu sukcesją ekologiczną z uwagi na potrzebę utrzymania odpowiednich warunków lęgowych i bazy żerowej dla fauny tam występującej oraz rzadkich gatunków flory,
- użytkowanie doliny zgodnie z jej naturalnymi predyspozycjami,
- zakaz wprowadzania w strefę dolinną jakichkolwiek obiektów kubaturowych;

3) Strefa A3 - Dolina Kurówki – obszar doliny rzeki Kurówki wraz z systemem bocznych dopływów i suchych dolin, ukształtowana przez:

- ekosystemy łąkowe i zaroślowe,

Schemat 1. Strefy krajobrazowe i jednostki funkcjonalno-przestrzenne



Oznaczenia

- Granice stref funkcjonalnych
- A1 - Kotlina Starej Wsi
- A2 - Dolina Białki
- A3 - Dolina Kurówki
- R1 - Równina Woli Przybysławskiej
- R2 - Płaskowyż Garbowski-Boguciński

granica gminy

Powiązania komunikacyjne

- droga krajowa
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne

Jednostki funkcjonalno-przestrzenne

- o wiodących funkcjach przyrodniczych
funkcje główne: leśna, ochronna, rolna
- intensywnej produkcji rolnej
funkcje główne: rolna, osadnicza
- rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych
funkcje główne: osadnicza, usługowa
- rozwoju i koncentracji funkcji gospodarczych
funkcje główne: przemysłowa, usługowa

- dwa wodne węzły ekologiczne na stawach w Garbowie,
- wodno-łåkowy węzeł ekologiczny na lewobrzeżnym dopływie Kurówki w Kol. Bogucin,
- dwa leśne węzły ekologiczne: na ciągu suchej doliny w Kol. Gutanów i na ciągu lewobrzeżnego dopływu Kurówki w Gutanowie.
- korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym, na którym znajdują się węzły ekologiczne: dwa wodne (na stawach w Garbowie) oraz wodno-łåkowy (na bocznym dopływie w Kol. Bogucin),

Główne cele i kierunki polityki przestrzennej strefy:

- wykluczenie z zabudowy dna i obrzeży doliny,
- użytkowanie doliny zgodnie z jej naturalnymi predyspozycjami (użytki zielone),
- utrzymanie walorów przyrodniczych przy gospodarczym i rekreacyjnym wykorzystaniu stawów w Garbowie i Przybystawicach,
- zachowanie ciągłości ekologicznej strefy dolinnej;

II) strefy intensywnej produkcji rolnej oraz rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych – tereny aktywności społeczno-gospodarczej związane z podstawowymi elementami sieci osadniczej (ośrodek gminny, pozostałe miejscowości) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

1) Strefa R1 - Równina Woli Przybysławskiej – obszar osadniczo-rolniczy z ekosystemami polnymi tworzącymi ekologiczną strefę polną, kształtowana przez:

- tereny zabudowy, w tym: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, przemysłowej, usługowej,
- tereny upraw polowych, sadowniczych z kompleksami glebowymi o bardzo wysokich i wysokich walorach produkcyjnych i wysokim stopniu kultury rolnej w części południowej strefy oraz kompleksami glebowymi o niskich i bardzo niskich walorach produkcyjnych w północnej i wschodniej części strefy,

Główne cele i kierunki polityki przestrzennej strefy:

- kontynuacja 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, łåk i pastwisk) i zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy,
- ochrona otwarc widokowych i szerokich panoram przed zwartymi ciągami zabudowy,

2) Strefa R2 - Płaskowyż Garbowski-Boguciński – obszar osadniczo-rolniczy z ekosystemami polnymi tworzącymi ekologiczną strefę polną, kształtowana przez:

- tereny zabudowy, w tym: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, przemysłowej, usługowej,
- tereny upraw polowych, sadowniczych z kompleksami glebowymi o bardzo wysokich i wysokich walorach produkcyjnych i wysokim stopniu kultury rolnej,
- relatywnie niewielkie fragmenty lasów we wschodniej części strefy, przy granicy z gminą Jastków oraz w południowo-zachodniej części strefy, przy granicy z gminami: Natęczów i Jastków, stanowiące węzły ekologiczne.

Główne cele i kierunki polityki przestrzennej strefy:

- kontynuacja funkcji na terenach zurbanizowanych – tereny zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy i które nie będą podlegać przekształceniom,

- nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej łączącej kompleksy leśne i doliny rzeczne w celu wzmocnienia powiązań ekologicznych,
- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolnych (upraw polowych, łąk i pastwisk) i zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy,
- utworzenie strefy zieleni izolacyjnej od strony dolin rzecznych, zwłaszcza w miejscach, gdzie zabudowa zbliża się do doliny.

III) 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; elementy szczególne związane są 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, obiekty zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy określa się następującą hierarchię ośrodków osadniczych (wsi), uwzględniającą ich funkcje, charakter, stopień zurbanizowania:

- główny ośrodek obsługi (ośrodek gminny): Garbów – właściwy dla wzmocnienia i rozwoju funkcji obsługi mieszkańców w zakresie: administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia i innych usług społeczno-gospodarczych,
- ośrodki wspomagające: Bogucin, Zagrody i Przybysławice – właściwe dla rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych i wzmocnienia funkcji usług podstawowych,
- elementarne ośrodki obsługi: Borków, Gutanów, Janów, Karolin, Leśce, Meszno, Piotrowice Kolonia, Piotrowice Wielkie, Wola Przybysławska I, Wola Przybysławska II – właściwe dla utrzymania funkcji usług elementarnych służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

1.2. USTALENIA OGÓLNE

INTERPRETACJA USTALEŃ STUDIUM

- I)** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się poprzez:
- 1) ustalenia regulacyjne zawarte w rozdz. 1.2. *Ustalenia ogólne* oraz w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych,
 - 2) ustalenia dla elementów szczególnych zawarte w rozdziałach tematycznych – część tekstowa rozdz. III. *Kierunki polityki przestrzennej* określające zasady i koncepcje realizacji poszczególnych systemów i elementów zagospodarowania,
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna” (załącznik nr 2 do uchwały) zawierającej dyspozycje przestrzenne i ustalenia koncepcyjne.
- II)** Ustalenia określone w punkcie I) mają charakter integralny i należy je rozpatrywać łącznie.

PRECYZJA OZNACZEŃ GRAFICZNYCH I DELIMITACJA TERENÓW PLANISTYCZNYCH

- I) Granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych wskazane na rysunku „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna” (załącznik nr 2 do uchwały) zostały wprowadzone z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania *Studium*. Lokalizacja i przebieg elementów szczególnych nie wyznacza granicy pomiędzy jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, a stanowi jedynie oznaczenie informacyjne wskazujące orientacyjną lokalizację poszczególnych elementów.
- II) Na etapie sporządzania planów miejscowych, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość:
 - 1) uściślenia wyznaczonych w *Studium* granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych i terenów o różnym przeznaczeniu w oparciu o:
 - granice ewidencyjne działek,
 - granice istniejącego zainwestowania nieruchomości,
 - indywidualne przesłanki projektowe dotyczące kształtowania przestrzeni m. in. w oparciu o uwarunkowania infrastrukturalne i przyrodnicze lub dopełnianie struktur kompozycyjno-przestrzennych;
 - 2) wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty.

Dopuszcza się możliwość włączenia w granice wyznaczonych terenów, o których mowa powyżej nieruchomości lub ich niezabudowanych części, położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy;
 - 3) wyznaczenia terenu służącego realizacji funkcji wynikającej z lokalizacji elementów szczególnych,
 - 4) lokalizacji usług nieuciążliwych na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

LOKALIZACJA ELEMENTÓW SZCZEGÓLNYCH

- I) Zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu na etapie sporządzania planu miejscowego.

ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

- I) Dopuszcza się możliwość:
 - 1) zmiany przebiegu elementów liniowych takich jak projektowane drogi/ulice, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu,
 - 2) zmiany klasy technicznej drogi/ulicy układu podstawowego w przedziale jednej klasy technicznej. Ewentualne decyzje o zmianie klasy technicznej można jedynie rozważyć w trakcie sporządzania planu miejscowego i należy przeprowadzić analizę alternatywnego rozwiązania zapewniającego zachowanie ciągłości i zasad kształtowania systemu zgodnie ze *Studium*,
 - 3) realizacji dodatkowych elementów sieci komunikacyjnej służących potrzebom technicznym i eksploatacyjnym.

- II) Wskazana na rysunku *Studium* szerokość korytarzy komunikacyjnych nie oznacza zasięgu faktycznego zainwestowania, lecz stanowi symboliczne odzwierciedlenie zróżnicowania klas technicznych poszczególnych dróg.

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

- I) Każde przeznaczenie, wskazane zarówno jako dopuszczalne, jak i dopuszczalne z ograniczeniami na sprecyzowanych w kartach ustaleń zasadach, należy rozumieć łącznie z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do użytkowania poszczególnych terenów i tworzących z nimi całość funkcjonalną.
- II) Przeznaczenia określone w kartach ustaleń nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, lecz stanowią podstawę do ustalenia w planie miejscowym wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach.
- III) W każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- IV) W *Studium* ustalono wskaźniki i parametry związane z kierunkami zagospodarowania poszczególnych terenów planistycznych. Określone funkcje poszczególnych obszarów wskazują dominujący sposób zagospodarowania terenów oraz możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających.
- V) W sytuacji, gdy ustalenia *Studium* określają mieszaną funkcję terenu, np. MN/RM – oznacza to, że dominującą w zagospodarowaniu terenu lub preferowaną do rozwoju funkcją terenu jest funkcja wymieniona jako pierwsza. Ostateczne i docelowe określenie funkcji terenu powinno nastąpić w planie miejscowym, w którym nie należy dopuszczać do ustalania funkcji mieszanych dla danego terenu.
- VI) Proces przekształceń jest ograniczony barierami związanymi m.in. z uwarunkowaniami własnościowymi, technicznymi, społeczno-politycznymi i ekonomicznymi. Należy liczyć się z tym, że z tych powodów część obszarów wskazanych jako obszary przekształceń jeszcze przez długi czas będzie funkcjonować w dotychczasowy sposób. Przekształcenie terenów nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy czym mogą być one wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ich ustaleniami.
- VII) Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania. Dla zabudowy tej dopuszcza się określenie w planie miejscowym możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

- I) Położenie terenów zieleni urządzonej, nieurządzonej lub gruntu leśnego w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych zaliczonych do strefy terenów przeznaczonych

pod zabudowę nie oznacza automatycznie możliwości przeznaczenia ich pod rozwój zabudowy. Wszystkie te tereny uznaje się za wymagające zachowania, a ewentualna zmiana ich przeznaczenia na inne cele jest możliwa wyłącznie w przypadku potrzeby:

- realizacji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej,
- uzupełnienia struktury kompozycyjno-przestrzennej terenu,

przy jednoczesnym spełnieniu wymagań wynikających z ustaleń dotyczących kształtowania zieleni zawartych w kartach ustaleń oraz przy stwierdzeniu braku rozwiązań alternatywnych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- I) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ustalenia w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe odnoszą się wyłącznie do zabudowy nowoprojektowanej. Należy traktować je jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania.
- II) 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.
- III) Wskaźniki kształtujące zabudowę dla funkcji uzupełniających (gdy nie określono ich w karcie jednostki) w danych jednostkach należy przyjmować jak dla odpowiadających funkcji dominujących w danej strefie.
- IV) Wskaźniki i zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla zabudowy istniejącej mogą zostać wyznaczone indywidualnie w planie miejscowym.
- V) Podane w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych wysokości nowej zabudowy nie dotyczą obiektów wymagających ustalenia w planie miejscowym wyższej wysokości maksymalnej ze względów znaczeniowych (np. kościoły) lub technologicznych (np. obiekty i urządzenia związane z produkcją przemysłową lub rolniczą, obiekty sportowe).
- VI) W mpzp można ustalić wysokość maksymalną zabudowy zgodną z jej stanem istniejącym, nawet jeśli przekracza ona parametry ustalone w kartach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w przypadku: zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz istniejących budynków lub ich części mających znaczenie dla kompozycji układu przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę przyjętych wartości wysokości nowej zabudowy o maksymalnie 10% z wyłączeniem przewyższeń.
- VII) Niezależnie od parametrów i wskaźników określonych w Studium, ustalając szczegółowe parametry i wskaźniki dla zabudowy w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przesłanki wynikające z zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz z przepisów odrębnych, co w konkretnych przypadkach prowadzić może do ograniczenia wskaźników w stosunku do podanych w Studium.

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- I) W określaniu zasad zagospodarowania terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania zasobów gminy oraz z konieczności minimalizacji skutków zagrożeń. Zostały one sformułowane w części tekstowej w rozdz. III. *Kierunki polityki przestrzennej* oraz określone graficznie lokalizacją elementów szczególnych na mapie „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna” (załącznik nr 2 do uchwały). Są to m.in. formy ochrony prawnej, system przyrodniczy gminy, obszary lokalizacji obiektów i zespołów zabytkowych.

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH POJĘĆ

Elementy szczególne – należy przez to rozumieć tereny i elementy o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania gminy, zaspokajania potrzeb mieszkańców oraz realizacji przyjętej polityki przestrzennej, nieprzyporządkowane jednostkom funkcjonalno-przestrzennym.

Granice istniejącego zainwestowania – należy przez to rozumieć część nieruchomości gruntowej na której zlokalizowane są obiekty budowlane.

Obszar urbanizacji – obszar planowany do zabudowy w granicach określonych na rysunku Studium

Obszary kontynuacji funkcji na obszarze zurbanizowanym – obszary zainwestowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy, które nie będą podlegać przekształceniom.

Obszary rozwoju funkcji na obszarze niezurbanizowanym – obszary niezainwestowane wskazane pod zabudowę związaną z rozwojem funkcji osadniczej, usługowej, przemysłowej, transportowej, rekreacyjnej.

Teren planistyczny – część obszaru wyodrębniona liniami rozgraniczającymi, jednorodna pod względem sposobu użytkowania, przeznaczenia (funkcji), formy zabudowy i określonych wskaźników urbanistycznych.

Tereny zieleni urządzonej – tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody zabytkowe, cmentarze oraz zieleń towarzysząca obiektom zabytkowym.

Usługi nieuciążliwe – taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i gleby, oddziaływanie komunikacji, poza teren, do którego prowadzący je ma tytuł prawny.

Usługi społeczne – usługi niematerialne; działalności użyteczne społecznie, związane z istnieniem bazy materialnej i kadrowej (infrastruktury społecznej), skierowane wprost na zaspokajanie niematerialnych i duchowych potrzeb człowieka, np. podnoszenie kwalifikacji zawodowych, wymiana informacji, odprężenie psychiczne, poradnictwo, przeżycia duchowe, poczucie bezpieczeństwa, poprawianie wizerunku i wyglądu, utrzymanie i podnoszenie stanu zdrowia, wzrost samopoczucia i poczucia satysfakcji, zdobywanie wiedzy itp.

Usługi turystyczne – usługi świadczone turystom, wczasowiczom lub odwiedzającym miejsca turystyczne.

Zieleń urządzona – należy przez to rozumieć tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, w tym pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowanym, placom, zabytkowym budynkom, składowiskom, obiektom przemysłowym oraz innym obiektom budowlanym.

1.3. KARTY USTALEŃ DLA JEDNOSTEK FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

Symbol jednostki	A1.1	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrona walorów przyrodniczych ekosystemów leśnych, - zachowanie występujących zespołów roślinnych, populacji zwierząt i układu hydrologicznego z zamiarem utrzymania walorów krajobrazowych, florystycznych i ornitologicznych obszaru, - poprawa stanu sanitarnego lasu, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem, - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych), - zakaz osuszania, zalesiania, zasypywania, zanieczyszczenia wody, zaśmiecania, intensyfikacji gospodarki i penetracji turystycznej w granicach terenów WS – wód powierzchniowych, - utrzymanie istniejących warunków gruntowo-wodnych, - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - obowiązują przepisy dla użytku ekologicznego na jeziorach: Duży Ług i Rejowiec, - obowiązują przepisy dotyczące lasów ochronnych, - rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki, - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- Leśna		
- Ochronna		
Strefa	A1 - Kotlina Starej Wsi	
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny wód powierzchniowych		
- tereny lasów i zalesień		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A1.2	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrona środowiska przed degradacją, - ochrona warunków siedliskowych lasu, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych), - dopuszczalna sukcesja ekologiczna w miarę wypadania gruntów z produkcji rolnej, - pożądana ekologizacja produkcji rolnej i niezaorywanie łąk, - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - rozwój turystyki i rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki, - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów usług turystyki, minimalizowanie ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, ograniczenie ich wysokości do 1 kondygnacji, przy czym wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów hotelarskich i noclegowych, - realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi,
- Rolnicza		
- Ochronna		
Strefa	A1 - Kotlina Starej Wsi	
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny upraw polowych		
- tereny rolne przeznaczone do zalesień		
- tereny łąk i pastwisk		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny usług turystyki		

Symbol jednostki	A1.3	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, - ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej, Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej, - kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego w zgodzie z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi, - realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi, - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max 0,25 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe
Funkcja uzupełniająca - Rolnicza		
Strefa A1 - Kotlina Starej Wsi		
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny zabudowy letniskowej - tereny zabudowy zagrodowej		
Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej		

Symbol jednostki	A1.4	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, - dogęszczanie zabudowy, Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej, - kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego w zgodzie z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi, - realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi, - dogęszczanie zabudowy, - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,25 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe
Funkcja uzupełniająca - Rolnicza		
Strefa A1 - Kotlina Starej Wsi		
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny zabudowy letniskowej - tereny zabudowy zagrodowej		
Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej		

Symbol jednostki	A1.5	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza - Ochronna		- ochrona środowiska przed degradacją,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A1 - Kotlina Starej Wsi		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych),
Przeznaczenie terenów Głównie		- pożądana ekologizacja produkcji rolnej i niezaorywanie łąk,
- tereny upraw polowych - tereny łąk i pastwisk		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- dopuszcza się adaptację zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk,
- -----		
Symbol jednostki	A1.6	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza - Ochronna		- ochrona środowiska przed degradacją, - utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A1 - Kotlina Starej Wsi		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych),
Przeznaczenie terenów Głównie		- dopuszczalna sukcesja ekologiczna w miarę wypadania gruntów z produkcji rolnej,
- tereny łąk i pastwisk		- pożądana ekologizacja produkcji rolnej i niezaorywanie łąk,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”,
- tereny rolne przeznaczone do zalesień		- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
Symbol jednostki	A1.7	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Leśna - Ochronna		- ochrona walorów przyrodniczych ekosystemu leśnego,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rolnicza		- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem (zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych),
Strefa		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych),
A1 - Kotlina Starej Wsi		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”,
Przeznaczenie terenów Głównie		- dopuszcza się adaptację zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy,
- tereny lasów		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny obsługi gospodarki leśnej		

Symbol jednostki	A1.8	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza - Leśna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona walorów przyrodniczych ekosystemu leśnego,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A1 - Kotlina Starej Wsi		- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem (zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych), - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnętrzne i na obrzeżach kompleksów leśnych), - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny upraw polowych - tereny łąk i pastwisk - tereny lasów		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny rolne przeznaczone do zalesień		

Symbol jednostki	A1.9	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, - ochrona warunków siedliskowych lasu,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rekreacyjna		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej, - kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego w zgodzie z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi, - realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi, - dopuszczalna sukcesja ekologiczna w miarę wypadania gruntów z produkcji rolnej, - pożądana ekologizacja produkcji rolnej i niezaorywanie łąk, - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej
Strefa		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
A1 - Kotlina Starej Wsi		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,25 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny zabudowy letniskowej - tereny zabudowy zagrodowej		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny rolne przeznaczone do zalesień		

Symbol jednostki	A1.10	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona warunków przyrodniczo-krajobrazowych, - ochrona stosunków wodnych,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A1 - Kotlina Starej Wsi		- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem (zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych), - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnętrzne i na obrzeżach kompleksów leśnych), - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki,
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny upraw polowych - tereny łąk i pastwisk - tereny wód powierzchniowych		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A2.1	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona przed zmianami najmniej przekształconych fragmentów łąk,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A2 – Dolina Białki		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych, przede wszystkim łąk i pastwisk, - utrzymanie ekosystemów nieleśnych w dotychczasowym stanie (należy zapobiegać zarastaniu łąk roślinnością średnią i wysoką), - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”,
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny łąk i pastwisk		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny upraw polowych		

Symbol jednostki	A2.2	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona istniejących zadrzewień i zakrzaczeń oraz torfianek i małych oczek wodnych,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A2 – Dolina Białki		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych, przede wszystkim łąk i pastwisk, - utrzymanie ekosystemów nieleśnych w dotychczasowym stanie (należy zapobiegać zarastaniu łąk roślinnością średnią i wysoką), - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”, - utrzymanie istniejących warunków gruntowo-wodnych, - proponowane utworzenie użytku ekologicznego, w granicach OCK „Kozi Bór” w strefie ochrony warunków siedliskowych lasu
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny łąk i pastwisk - tereny leśne		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A3.1	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona doliny będącej ważnym korytarzem w strukturze ekologicznej gminy, - ochrona przed zabudową,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A3 – Dolina Kurówki		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką), - utrzymanie istniejących warunków gruntowo-wodnych, - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny łąk i pastwisk		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A3.2	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona stosunków wodnych, - ochrona doliny będącej ważnym korytarzem w strukturze ekologicznej gminy, - ochrona przed zabudową,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rekreacyjna - Gospodarcza (gospodarka rybacka)		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką), - utrzymanie istniejących warunków gruntowo-wodnych, - zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy, - utrzymanie ciągłości przestrzennej jednostki, zwłaszcza w newralgicznych obszarach konfliktów funkcjonalnych generowanych przez elementy infrastruktury drogowej, - dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne stawów, - dopuszcza się zagospodarowanie terenów z niewielkim udziałem obiektów kubaturowych związanych z funkcją rekreacyjną i usługami wspierającymi w sąsiedztwie zbiorników wodnych, minimalizowanie ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, ograniczenie ich wysokości do 1 kondygnacji i 5,0 m,
Strefa		
A3 – Dolina Kurówki		
Przeznaczenie terenów Głównie		
- tereny łąk i pastwisk - tereny wód - tereny rekreacji		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- tereny usług wspierających funkcje dopuszczalne: handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m ² , gastronomii, edukacji, kultury		

Symbol jednostki	A3.3	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona przed zabudową,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A3 – Dolina Kurówki		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką),
Przeznaczenie terenów Głównie		- zachowanie niezabudowanych odcinków dolin jako wolnych od zabudowy,
- tereny łąk i pastwisk		- utrzymanie ciągłości przestrzennej jednostki, zwłaszcza w newralgicznych obszarach konfliktów funkcjonalnych generowanych przez elementy infrastruktury drogowej,
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A3.4	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona przed zabudową, - ochrona środowiska przed degradacją, - ochrona walorów przyrodniczych ekosystemu leśnego,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
A3 – Dolina Kurówki		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką), upraw polowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem,
- tereny łąk i pastwisk - tereny upraw polowych - tereny lasów		- zachowanie niezabudowanych odcinków dolin jako wolnych od zabudowy, - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, - rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki,
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

Symbol jednostki	A3.5	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna - Ochronna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona przed zabudową terenów rolnych, - ochrona stosunków wodnych, - ochrona walorów kulturowych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rekreacyjna - Usługowa - Gospodarcza (gospodarka rybacka)		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – upraw polowych oraz łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką),
Strefa		- zachowanie niezabudowanych odcinków dolin jako wolnych od zabudowy, - utrzymanie ciągłości przestrzennej jednostki, zwłaszcza w
A3 – Dolina Kurówki		

<p>Przeznaczenie terenów Głównie</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny łąk i pastwisk - tereny wód powierzchniowych - tereny zieleni parkowej <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny usług 	<p>newralgicznych obszarach konfliktów funkcjonalnych generowanych przez elementy infrastruktury drogowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów w granicach zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego; wskazane jest objęcie ochroną pomnikową najstarszych i najwartościowszych okazów drzew, - rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki, - dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne stawów, - dopuszcza się zagospodarowanie terenów z niewielkim udziałem obiektów kubaturowych związanych z funkcją rekreacyjną i usługami wspierającymi w sąsiedztwie zbiorników wodnych, minimalizowanie ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, ograniczenie ich wysokości do 1 kondygnacji i 5,0 m, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – zespołu pałacowo-parkowego, - dopuszcza się realizację funkcji usługowej na zasadzie adaptacji istniejącego zagospodarowania w granicach zabytkowego parku,
<p>Symbol jednostki A3.6 KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p>	
<p>Funkcja główna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rolna - Ochronna 	<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, - ochrona przed zabudową, - ochrona walorów kulturowych,
<p>Strefa</p> <p>A3 – Dolina Kurówki</p>	<p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych, - zachowanie niezabudowanych odcinków dolin jako wolnych od zabudowy, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – grodzisko średniowieczne, stanowiska archeologiczne,
<p>Przeznaczenie terenów Głównie</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny łąk i pastwisk - tereny upraw polowych - tereny zieleni parkowej - wody powierzchniowe - tereny rolne przeznaczone do zalesień <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - ----- 	

Symbol jednostki	A3.7	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania,
- Ochronna		- ochrona stosunków wodnych,
Funkcja uzupełniająca		- ochrona przed zabudową,
- Gospodarcza (gosp. rybacka)		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
Strefa	A3 – Dolina Kurówki	- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką), terenów upraw polowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- utrzymanie istniejących warunków gruntowo-wodnych,
- tereny łąk i pastwisk		- zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy,
- tereny wód powierzchniowych		- utrzymanie ciągłości przestrzennej jednostki, zwłaszcza w newralgicznych obszarach konfliktów funkcjonalnych generowanych przez elementy infrastruktury drogowej,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne stawów,
- tereny rolne przeznaczone do zalesień		

Symbol jednostki	A3.8	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rekreacyjna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania,
Strefa	A3 – Dolina Kurówki	- ochrona przed zabudową,
Przeznaczenie terenów Głównie		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- tereny usług sportu		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów boiska sportowego,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- dopuszcza się zagospodarowanie terenów z niewielkim udziałem obiektów kubaturowych związanych z funkcją usług sportu, minimalizowanie ich negatywnego oddziaływania na krajobraz i ciągłość funkcjonalną korytarza ekologicznego, ograniczenie ich wysokości do 1 kondygnacji i 5,0 m,
- tereny zieleni urządzonej		- wskazana jest rezygnacja z grodzienia obiektu,

Symbol jednostki	A3.9	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolna		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania,
- Ochronna		- ochrona przed zabudową,
Strefa	A3 – Dolina Kurówki	Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
Przeznaczenie terenów Głównie		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych – łąk i pastwisk (należy zapobiegać zarastaniu łąk średnią i wysoką roślinnością),
- tereny łąk i pastwisk		- zachowanie niezabudowanych odcinków dolin jako wolnych od zabudowy,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- utrzymanie ciągłości przestrzennej jednostki, zwłaszcza w newralgicznych obszarach konfliktów funkcjonalnych generowanych przez elementy infrastruktury drogowej,
- -----		

Symbol jednostki	R1.1	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - ochrona krajobrazu wsi, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie otwartym z wyjątkiem uzupełniania wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, - zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, - utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów rolnych, - kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> • w granicach OCK „Kozi Bór”, • w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych I-III), • na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych. - obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór” (w granicach OCK), - dopuszcza się przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu tj.: lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, produkcja energii ze źródeł odnawialnych, - zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania i wskazanych w studium do urbanizacji (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy), - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - przy adaptacji i rozbudowie istniejącej zabudowy obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> • nawiązywanie gabarytami, formą architektoniczną i detalem do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, • ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków archeologicznych, • zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (lasy, zadrzewienia i siedliska roślinne), • minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych poprzez ograniczenie zajmowanej przez nie powierzchni oraz wysokości obiektów, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – stanowiska archeologiczne, - dopuszcza się na terenach rolnych lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, <p>Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów</p>
Funkcja uzupełniająca		
Strefa	R1 – Równina Woli Przybystawskiej	
Przeznaczenie terenów Głównie	<ul style="list-style-type: none"> - tereny upraw polowych - tereny łąk i pastwisk - eksploatacji powierzchniowej kopalni, - tereny zabudowy zagrodowej, 	
Dopuszczalne z ograniczeniami	<ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej, - tereny zabudowy usługowej - tereny zieleni urządzonej 	

		urbanizacji
		<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max 0,2 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
Symbol jednostki	R1.2	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza		- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim w granicach OCK „Kozi Bór”,
- tereny upraw polowych		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór” – na terenach położonych w granicach OCK,
- tereny łąk i pastwisk		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		
Symbol jednostki	R1.3	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza		- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- Ochronna		
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów rolnych,
- tereny upraw polowych		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór” – na terenach położonych w granicach OCK,
- tereny łąk i pastwisk		- dopuszczalna sukcesja ekologiczna w miarę wypadania gruntów z produkcji rolnej,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- pożądana ekologizacja produkcji rolnej i niezaorywanie łąk,
- tereny rolne przeznaczone do zalesień		
Symbol jednostki	R1.4	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Leśna		- ochrona walorów przyrodniczych ekosystemu leśnego,
- Ochronna		- ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rolnicza		- zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem
- Osadnicza		
Strefa		

R1 – Równina Woli Przybysławskiej	(zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych),
Przeznaczenie terenów Głównie	- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych),
- tereny lasów	- dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej,
- tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej	- dogęszczanie zabudowy,
Dopuszczalne z ograniczeniami	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
- tereny usług	- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- tereny obsługi gospodarki leśnej	- intensywność zabudowy – max. 0,2
	- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R1.5	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
- Rekreacyjna		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
Strefa		- dogęszczanie zabudowy,
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- obowiązują przepisy dotyczące OCK „Kozi Bór”,
Przeznaczenie terenów Głównie		- przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej,
- tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej		- kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego w zgodzie z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej
		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
		- intensywność zabudowy – max. 0,25
		- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R1.6	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Przemysłowa		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
- Usługowa		- rozwój funkcji na terenach niezurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Osadnicza		- dogęszczanie zabudowy,
Strefa		- ograniczenie negatywnego wpływu terenów przemysłowych i usługowych na sąsiadującą zabudowę zagrodową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.:
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		• strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi akustycznie
Przeznaczenie terenów Głównie		• tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej,

- tereny zabudowy przemysłowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej

Dopuszczalne z ograniczeniami

- zabudowa mieszkaniowa

- tworzenie granic przestrzennych (np. droga o odpowiedniej szerokości),
- organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza),
- wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zapotrzebowanie na miejsca parkingowe:
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: min. 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usługowej: min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

Tereny zabudowy przemysłowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%
- intensywność zabudowy – max. 1,0
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 21 m, z możliwością podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym

Tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- intensywność zabudowy – max. 1,5
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,25
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R1.7	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna	- Osadnicza	Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Strefa	R1 – Równina Woli Przybystawskiej	Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - dogęszczanie zabudowy, - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
Przeznaczenie terenów Głównie	- tereny zabudowy zagrodowej	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,
Dopuszczalne z ograniczeniami	- tereny zabudowy mieszkaniowej	

Symbol jednostki	R1.8	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Rekreacyjna		- dogęszczanie zabudowy,
- Usługowa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
Strefa		- podporządkowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym,
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- realizacja zaplecza parkingowego w terenach zabudowy letniskowej wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi,
Przeznaczenie terenów Głównie		- zachowanie i tworzenie obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych z dużym udziałem terenów aktywnych przyrodniczo,
- tereny zabudowy zagrodowej		- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, sportową i usługami wspierającymi te funkcje, w tym niezbędnych obiektów kubaturowych; minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych, ograniczenie ich wysokości do 7,0 m,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
- tereny usług, usług sportu		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
Dopuszczalne z ograniczeniami		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- tereny usług nieuciążliwych		- intensywność zabudowy – max. 0,35
		- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	R1.9	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Strefa		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- dogęszczanie zabudowy,
Przeznaczenie terenów Głównie		- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej,
- tereny zabudowy letniskowej		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
- tereny zabudowy zagrodowej		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
- tereny zabudowy usługowej		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
Dopuszczalne z ograniczeniami		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- intensywność zabudowy – max. 0,3
		- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	R1.10	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Strefa R1 – Równina Woli Przybystawskiej		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - dogęszczanie zabudowy, - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na zasadzie adaptacji i zmiany funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy usługowej		
Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	R1.11	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Strefa R1 – Równina Woli Przybystawskiej		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - dogęszczanie zabudowy, - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości hałasu od drogi ekspresowej, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy usługowej		
Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	R1.12	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, - ochrona walorów kulturowych
Funkcja uzupełniająca - Ochronna		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez
Strefa		

R1 – Równina Woli Przybystawskiej	<p>kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów w granicach zabytkowego zespołu dworsko-parkowego; wskazane jest objęcie ochroną pomnikową najstarszych i najwartościowszych okazów drzew, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – zespołu dworsko-parkowego, - dopuszcza się realizację funkcji usługowej na zasadzie adaptacji istniejącego zagospodarowania w granicach terenu objętego wpisem do wojewódzkiego rejestru zabytków, <p>Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,
Przeznaczenie terenów Głównie	
- tereny zabudowy zagrodowej	
- tereny zabudowy mieszkaniowej	
- tereny zabudowy usługowej	
Dopuszczalne z ograniczeniami	
- -----	

Symbol jednostki	R1.13	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		- ochrona walorów kulturowych
- Ochronna		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
Strefa		- dogęszczanie zabudowy,
R1 – Równina Woli Przybystawskiej		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
Przeznaczenie terenów Głównie		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
- tereny zabudowy zagrodowej		- zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów w granicach zabytkowego zespołu dworsko-parkowego; wskazane jest objęcie ochroną pomnikową najstarszych i najwartościowszych okazów drzew parkowych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – zespołu pałacowo-parkowego,
- tereny zabudowy usługowej		- dopuszcza się realizację funkcji usługowej na zasadzie adaptacji istniejącego zagospodarowania w granicach terenu objętego wpisem do wojewódzkiego rejestru zabytków,
Dopuszczalne z ograniczeniami		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
- -----		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
		- intensywność zabudowy – max. 0,3
		- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
R2.1 Funkcja główna - Rolnicza Funkcja uzupełniająca - Osadnicza	Cel polityki przestrzennej - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - ochrona krajobrazu wsi,
Strefa R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński	Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie otwartym z wyjątkiem uzupełniania wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, - zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, - utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów rolnych, - kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> • w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych I-III), • na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych.
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny upraw polowych - tereny łąk i pastwisk - tereny zabudowy zagrodowej, - tereny rolne przewidziane do zalesień Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej, - tereny zabudowy usługowej - tereny zieleni urządzonej - tereny zabudowy przemysłowo-usługowej	- dopuszcza się przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak: lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, produkcja energii ze źródeł odnawialnych, - zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania i wskazanych w studium do urbanizacji (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy), - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - przy adaptacji i rozbudowie istniejącej zabudowy obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> • nawiązywanie gabarytami, formą architektoniczną i detalem do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, • ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków archeologicznych, • zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (lasy, zadrzewienia i siedliska roślinne), • minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych poprzez ograniczenie zajmowanej przez nie powierzchni oraz wysokości obiektów, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – stanowiska archeologiczne, - adaptacja istniejącej zabudowy przemysłowej; dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przemysłowo-usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów drogowych drogi ekspresowej S12/17, - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą

- uciążliwości hałasu od drogi ekspresowe S12/17,
- dopuszcza się na terenach rolnych lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max 0,2
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,

Symbol jednostki	R2.2	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Rolnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Osadnicza		- dogęszczanie zabudowy,
Strefa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – stanowiska archeologiczne,
- tereny zabudowy zagrodowej		- zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie otwartym z wyjątkiem uzupełniania wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- tereny zabudowy usługowej		- utrzymanie dotychczas. stanu użytkowania terenów rolnych,
Dopuszczalne z ograniczeniami		- kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim:
- -----		• w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych I-III),
		• na obszarach zachowanych wiejskich układów osadn.,
		- dopuszcza się przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak: lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, produkcja energii ze źródeł odnawialnych,
		- zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania i wskazanych w studium do urbanizacji (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy),
		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy terenami o odmiennych funkcjach,
		- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości hałasu od drogi ekspresowe S12/17,
		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

		<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,
Symbol jednostki	R2.3	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- -----		- dogęszczanie zabudowy,
Strefa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
R1 – Równina Woli Przybysławskiej		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – figura/kapliczka przydrożna,
Główne		- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych,
- tereny zabudowy zagrodowej		- zakaz lokalizacji usług mogących negatywnie wpływać na jakość i stan środowiska,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- obowiązują przepisy związane z ochroną ujęcia wód podziemnych,
Dopuszczalne z ograniczeniami		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
- tereny zabudowy usługowej		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
		- intensywność zabudowy – max. 0,3
		- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Symbol jednostki	R2.4	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Usługowa		- dogęszczanie zabudowy,
- Przemysłowa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną i przemysłową a zabudową mieszkaniową,
Strefa		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – park i zespół willowo-ogrodowy w Zagrodach,
Przeznaczenie terenów		- dopuszcza się realizację funkcji usługowej na terenach zieleni parkowej na zasadzie adaptacji istniejącego zagospodarowania w granicach zabytkowego parku,
Główne		- dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej,
- tereny zabudowy zagrodowej		
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej		
- tereny zabudowy		

<p>usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - zieleń parkowa, cmentarna <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy przemysłowej - tereny infrastruktury komunalnej – oczyszczalnia ścieków 	<ul style="list-style-type: none"> - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych, - tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, - obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych związane z lokalizacją cmentarza, - ograniczenie negatywnego wpływu terenów przemysłowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi akustycznie, m.in. poprzez lokalizowanie zabudowy składowej, usługowej w obszarach bezpośrednio przyległych do zabudowy mieszkaniowej (pomiędzy zabudową mieszkaniową a przemysłową), • tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej), • tworzenie granic przestrzennych (np. droga o odpowiedniej szerokości), • organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza), - wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: min. 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, • dla zabudowy usługowej: min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, <p>Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji</p> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% - intensywność zabudowy – szeregowej - max. 0,9, bliźniaczej - max. 0,7, wolnostojącej - max. 0,5 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m, <p>Tereny zabudowy przemysłowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% - intensywność zabudowy – max. 1,0 - wysokość zabudowy – nie wyżej niż 21 m, z możliwością podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym <p>Tereny zabudowy usługowej i usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% - intensywność zabudowy – max. 1,5 - wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m <p>Tereny zabudowy zagrodowej</p>
---	--

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,35
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.5	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
<p>Funkcja główna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osadnicza <p>Funkcja uzupełniająca</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usługowa - Przemysłowa <p>Strefa</p> <p>R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński</p> <p>Przeznaczenie terenów Głównie</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny zabudowy usługowej - tereny usług sportu - zieleń parkowa <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy przemysłowej 	<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną i przemysłową a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – zespół pałacowo-parkowy w Garbowie, - dopuszcza się realizację funkcji usługowej na zasadzie adaptacji istniejącego zagospodarowania w granicach zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, - dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej, - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych, - tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, - dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów upraw polowych na inne funkcje na zasadzie kontynuacji funkcji, - ograniczenie negatywnego wpływu terenów przemysłowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi akustycznie, m.in. poprzez lokalizowanie zabudowy składowej, usługowej w obszarach bezpośrednio przyległych do zabudowy mieszkaniowej (pomiędzy zabudową mieszkaniową a przemysłową), • tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej), • tworzenie granic przestrzennych (np. droga o odpowiedniej szerokości), • organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza), - wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: min. 25 	

- miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- dla zabudowy usługowej: min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%
- intensywność zabudowy – szeregowej - max. 0,9, bliźniaczej - max. 0,7, wolnostojącej - max. 0,5
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Tereny zabudowy przemysłowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%
- intensywność zabudowy – max. 1,0
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 16 m, z możliwością podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym

Tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- intensywność zabudowy – max. 1,5
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,35
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.6	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Usługowa		- dogęszczanie zabudowy,
Strefa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – zespół kościoła parafialnego w Garbowie, stanowisko archeologiczne, budynek wagi, budynek gospodarczy, fragment rampy dawnej kolejki wąskotorowej,
- tereny zabudowy zagrodowej		- dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej		- uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej,
- tereny zabudowy usługowej		- dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych,
- tereny zieleni parkowej		- tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego,
- teren cmentarza		
Dopuszczalne z ograniczeniami		
- -----		

- dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów upraw polowych na inne funkcje na zasadzie kontynuacji funkcji,
- ograniczenie negatywnego wpływu terenów usługowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in. tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej),
- zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych związane z lokalizacją cmentarza,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%
- intensywność zabudowy – szeregowej - max. 0,9, bliźniaczej - max. 0,7, wolnostojącej - max. 0,5
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- intensywność zabudowy – max. 1,5
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,35
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.7	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna		Cel polityki przestrzennej
- Osadnicza		- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Funkcja uzupełniająca		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
- Usługowa		- dogęszczanie zabudowy,
Strefa		- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński		- dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych,
Przeznaczenie terenów Głównie		- obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – stanowiska archeologiczne,
- tereny zabudowy zagrodowej		- zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie otwartym z wyjątkiem uzupełniania wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej		- zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- tereny zabudowy usługowej		- utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania terenów rolnych,
- tereny infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej		- ograniczenie negatywnego wpływu terenów usługowych na

Dopuszczalne z ograniczeniami

- -----

- sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in. tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej),
- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy terenami o odmiennych funkcjach,
- dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej,
- uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej,
- zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%
- intensywność zabudowy – szeregowej - max. 0,9, bliźniaczej - max. 0,7, wolnostojącej - max. 0,5
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- intensywność zabudowy – max. 1,5
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,3
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.8	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
<p>Funkcja główna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osadnicza <p>Funkcja uzupełniająca</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usługowa 		<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, - obowiązuje ochrona wartości kulturowych związanych z lokalizacją w granicach jednostki obiektów zabytkowych – stanowiska archeologiczne, - dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej, - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m²
<p>Strefa</p> <p>R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński</p> <p>Przeznaczenie terenów Głównie</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy 		

usługowej

powierzchni użytkowej,

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji**Tereny zabudowy mieszkaniowej**

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 35%
- intensywność zabudowy – max. 0,5
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,

Tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
- intensywność zabudowy – max. 1,0
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,3
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.9	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna - Osadnicza Funkcja uzupełniająca - -----		Cel polityki przestrzennej - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Strefa R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński		Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu - dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną i usługową a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, - dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej, - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m ² powierzchni użytkowej,
Przeznaczenie terenów Głównie - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy mieszkaniowej Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy usługowej		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji Tereny zabudowy mieszkaniowej - powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% - intensywność zabudowy – max. 0,5 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m, Tereny zabudowy usługowej - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% - intensywność zabudowy – max. 1,0 - wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% - intensywność zabudowy – max. 0,3 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe
<p>Symbol jednostki</p>	<p>R2.10 KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p>
<p>Funkcja główna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osadnicza <p>Funkcja uzupełniająca</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usługowa - Produkcyjna 	<p>Cel polityki przestrzennej</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych, <p>Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej, - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, - ograniczenie negatywnego wpływu terenów usługowych i przemysłowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej), • organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrzem), - wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości hałasu od drogi ekspresowej,
<p>Strefa</p> <p>R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński</p>	
<p>Przeznaczenie terenów Głównie</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy usługowej - tereny zabudowy przemysłowej <p>Dopuszczalne z ograniczeniami</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej 	
	<p>Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji</p> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% - intensywność zabudowy – max. 0,5 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m, <p>Tereny zabudowy usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% - intensywność zabudowy – max. 1,0 - wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m <p>Tereny zabudowy przemysłowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% - intensywność zabudowy – max. 1,0 - wysokość zabudowy – nie wyżej niż 21 m, z możliwością

podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,3
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Symbol jednostki	R2.11	KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
Funkcja główna	- Usługowa - Produkcyjna	Cel polityki przestrzennej
Funkcja uzupełniająca	- Osadnicza	Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu
Strefa	R2 – Płaskowyż Garbowski-Boguciński	- kontynuacja funkcji terenów zurbanizowanych,
Przeznaczenie terenów Głównie	- tereny zabudowy zagrodowej - tereny zabudowy usługowej - tereny zabudowy przemysłowej	- dogęszczanie zabudowy, - niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową, - dopuszcza się na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej lokalizację usług nieuciążliwych, - dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej, - uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej min. 25 miejsc parkingowych na 1 000 m ² powierzchni użytkowej, - ograniczenie negatywnego wpływu terenów usługowych i przemysłowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.:
Dopuszczalne z ograniczeniami	- tereny zabudowy mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> • strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi akustycznie, m.in. poprzez lokalizowanie zabudowy składowej, usługowej w obszarach bezpośrednio przyległych do zabudowy mieszkaniowej (pomiędzy zabudową mieszkaniową a przemysłową), • tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej), • organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza),
		- wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości hałasu od drogi ekspresowej,
		Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów urbanizacji
		Tereny zabudowy mieszkaniowej
		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% - intensywność zabudowy – max. 0,5 - wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, do 10,5 m,
		Tereny zabudowy usługowej i usługowej z dopuszczeniem

wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- intensywność zabudowy – max. 1,5
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11,0 m

Tereny zabudowy przemysłowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%
- intensywność zabudowy – max. 1,0
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 21 m, z możliwością podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym

Tereny zabudowy zagrodowej

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%
- intensywność zabudowy – max. 0,3
- wysokość nowej zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, przy czym 2-ga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

2.1. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- I) Ustala się ochronę terenów współtworzących System Przyrodniczy Gminy, w tym:
- terenów planistycznych jednostek funkcjonalno-przestrzennych A1, A2 i A3 obejmujących: lasy (ZL), pola uprawne (R), łąki i pastwiska (RZ), tereny rolne przeznaczone do zalesień (ZLz), wody powierzchniowe (WS), zieleń parkową (ZP),
 - terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo (R, RZ), cmentarzy (ZC), terenów zieleni parkowej (ZP) oraz gruntów leśnych (ZL) i przeznaczonych do zalesienia (ZLz) w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych poprzez:
 - o zakaz urbanizacji – zakaz zmiany sposobu użytkowania gruntów rolnych, leśnych oraz zieleni urządzonej, chyba że wynika to z potrzeb realizacji infrastruktury technicznej, komunikacyjnej lub uzupełnienia struktury kompozycyjno-przestrzennej terenu, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań wynikających z ustaleń zawartych w kartach ustaleń oraz przy stwierdzeniu braku rozwiązań alternatywnych.
 - o powiększanie zasobów zieleni w otoczeniu dużych zwartych kompleksów zieleni leśnej i urządzonej oraz w sąsiedztwie dolin rzecznych i suchych dolin, w celu wzbogacenia ich potencjału przyrodniczego oraz zwiększenia odporności na degradację (zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych);
- II) Ustala się ochronę obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru gminy z systemem przyrodniczym regionu – objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony na zasadach określonych w rozdziale 2.2. *Obszary oraz zasady ochrony przyrody*;
- III) Zakłada się powiększanie zasobów zieleni urządzonej w obszarach zurbanizowanych poprzez:
- realizację nowych terenów zieleni urządzonej (działanie dopuszczalne w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych) oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na zasadach określonych w kartach ustaleń dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych,
 - zapewnienie maksymalnie największego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami w kartach dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych;
- IV) Ustala się ochronę istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego gminy. System korytarzy ekologicznych stanowią tereny w granicach stref funkcjonalnych A1, A2 i A3, dla których ustala się:
- zachowanie terenów aktywnych przyrodniczo, zachowanie trwałych użytków zielonych, zieleni nadwodnej i wzbogacanie bioróżnorodności obszarów,

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy (budynków),
- zakaz przegradzania koryt cieków i suchych dolin,
- zakaz likwidacji istniejących zbiorników wodnych,
- w przypadku lokalizacji ogrodzeń stosowanie takich, które umożliwiają migrację zwierząt.

V) Ustala się ochronę i kształtowanie systemu hydrologicznego w sposób zapewniający prawidłowy obieg wody poprzez:

- zachowanie drożności koryt cieków i stref okresowej koncentracji spływu wód (cieki okresowe) poprzez zakaz ich przegradzania, wprowadzania zabudowy i innych elementów utrudniających lub uniemożliwiających przepływ wód,
- zachowanie jako aktywnych przyrodniczo głównych stref retencjonowania, zasilania i inicjacji wód powierzchniowych: dolin cieków wraz z odcinkami źródłowymi,
- zakaz lokalizacji zainwestowania stwarzającego ryzyko przenikania zanieczyszczeń do wód gruntowych i podziemnych w obszarach szczególnie wrażliwych na antropopresję (obszar ochronny GZWP nr 406, obszary wododziałowe oraz w otoczeniu ujęć wód podziemnych).

VI) Ustanawia się zasadę kształtowanie warunków nie pogarszających jakości powietrza i mikroklimatu, poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji źródeł zanieczyszczeń powietrza i eliminację istniejących w obszarach o wysokich wskaźnikach urbanizacji poprzez:

- zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, z dopuszczeniem jedynie produkcji bazującej na wysoko-wyspecjalizowanych technologiach w terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych,
- eliminację systemów grzewczych emitujących szkodliwe substancje do środowiska i przyjęcie odpowiednich zasad zaopatrzenia w ciepło (rozdział 5.3. Systemy energetyczne).

2.2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY PRZYRODY

I) Na terenach oraz w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody (obszar chronionego krajobrazu, użytek ekologiczny, pomnik przyrody) działania przestrzenne należy podporządkować potrzebom ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zgodnie z zasadami ochrony określonymi w dokumentach ustanawiających daną formę ochrony przyrody.

II) Teren w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” stanowi strefę wyróżniającą się w przestrzeni gminy o różnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarza ekologicznego. Z tego względu przy ustalaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na tych terenach należy kierować się, oprócz zapisów niniejszego *Studium*, także zasadami określonymi w aktach prawnych ustanawiających jego ochronę (Uchwała nr XII/184/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 listopada 2015 r.), z których za najistotniejsze z punktu widzenia kształtowania przestrzeni należy uznać zakazy:

- 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,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna,
 - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
 - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m (zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium lub w planie miejscowym lub w ciągach istniejącej, legalnej zabudowy) od:
 - o linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - o zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybnej.

III) Na terenach objętych ochroną jako użytek ekologiczny - obejmujący Jeziora Duży Ług oraz Rejowiec należy stosować zakazy i ograniczenia zawarte w rozporządzeniach Wojewody Lubelskiego ustanawiających ten użytek (Rozporządzenie Nr 155 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r.).

IV) Z uwagi na skalę Studium oraz charakter dokumentu, jego rozstrzygnięcia nie odnoszą się do takich obiektów jak pomniki przyrody położony na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Garbowie - Sosna amerykańska (Wejmutka) – *Pinus strobus*. Obiekt ten podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Akty prawne ustanawiające pomnik przyrody zawierają zasady ochrony tych obiektów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu w ich otoczeniu.

2.3. ZASADY GOSPODAROWANIA ZŁOŻAMI KOPALIN ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH

- I)** Na terenie gminy występują udokumentowane złoża kopalin („Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna” – załącznik nr 2 do uchwały):
- złoża ropy naftowej „Glinnik” NR 5316, którego fragment znajduje się w północnej części gminy,
 - złoża bilansowe kruszyw naturalnych zawierające w przeważającej części piasek i żwir, które mogą być stosowane w budownictwie i drogownictwie (złoża piasku i żwiru: „Garbów” KN 16536, „Wola Przybysławska II” KN 16018, „Borków” KN 7717),
 - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej (złoża gliny: „Garbów” IB 3094 i „Garbów I” IB 7534 położone na terenach zurbanizowanych, w centralnej części Garbowa), w przypadku których eksploatacja została zaniechana.

Dopuszcza się możliwość eksploatacji surowców naturalnych w granicach obszarów górniczych ustanowionych w koncesjach. Wskazuje się zasięg terenów górniczych jako maksymalną granicę przewidywanych szkodliwych wpływów robót górniczych zakładu górniczego. Docelowo – po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji złóż, zakłada się

włączenie terenów poeksploatacyjnych w strukturę systemu terenów aktywnych przyrodniczo (R, ZL). Zaleca się ich rekultywację w kierunku rolnym lub z przeznaczeniem pod zalesienie.

- II) Wskazuje się perspektywiczne tereny eksploatacji powierzchniowej kopalin obejmujące:
 - granice obszarów prognostycznych zweryfikowanych złóż piasku położonych w północnej części gminy poza granicami OCK „Kozi Bór”,
 - otoczenie obecnie ustanowionych obszarów górniczych,
 - tereny udokumentowanych złóż kopalin.
- III) 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.

2.4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU

- I) Krajobraz gminy definiowany jako fizjonomia jej obszaru, jest syntezą elementów przyrodniczych i działalności człowieka, a jego charakter jest rezultatem oddziaływań pomiędzy czynnikami naturalnymi i antropogenicznymi. Najistotniejszymi elementami budującymi krajobraz gminy są: rzeźba terenu, układ pól uprawnych, łąk i pastwisk, wody powierzchniowe, zieleń śródpolna, lasy oraz układ zabudowy.
- II) Zasady ochrony elementów przyrodniczych stanowiących System Przyrodniczy Gminy i składających się na krajobraz gminy określone zostały w kartach jednostek funkcjonalno-przestrzennych stref: A1 – Kotlina Starej Wsi, A2 – Dolina Białki i A3 – Dolina Kurówki,
- III) Zasady ochrony i kształtowania terenów rolnych (pól uprawnych, łąk i pastwisk) określone zostały w rozdziale 9. *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*, przy czym wiodącą zasadą powinno być niedopuszczanie do rozwoju funkcji pozarolniczych w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych o głównej funkcji rolniczej.
- IV) Zasady ochrony obszarów i obiektów antropogenicznych, wyjątkowych ze względu na wartości historyczne i kulturowe określone zostały w rozdziale 3. *Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*.

3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- I) W polityce przestrzennej gminy uwzględnia się ochronę dziedzictwa materialnego wynikającą z przepisów odrębnych, tj.: obiektów i zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Działania związane z ochroną i opieką nad zabytkami znajdującymi się w granicach gminy należy realizować zgodnie z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Garbów.
- II) Na terenie gminy zlokalizowane są obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych

województwa lubelskiego (tab. 9), które objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tabela 9. Obiekty i zespoły zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków

Lp.	Lokalizacja	Obiekty i zespoły zabytkowe	Nr rejestru
1.	Bogucin	- budynek wagi, - budynek gospodarczy, - fragment rampy dawnej kolejki wąskotorowej,	A/1018
2.	Garbów	zespół kościoła parafialnego: - kościół pw. Przemienienia Pańskiego, - ogrodzenie z bramką, kapliczkami procesyjnymi i malowidłami na słupku przestowym w bramce wsch., - część działki wskazanej w decyzji, - plebania – na działce wskazanej w decyzji, w gran. murów zewnętrznych	A/3 (1- 4)
3.	Garbów	zespół pałacowo-parkowy: - pałac z dekoracją sztukateryjną wewnątrz i detalem architektonicznym na zewnątrz, - pozostałości parku (ukszttałowanie terenu i drzewostan) z historycznym układem komunikacyjnym i trzema stawami (Irena, Pod pałacem i Kępa), - spichlerz	A/462
4.	Garbów	- kaplica grobowa Rodziny Moskalewskich, wraz z gruntem pod budowlą (w granicach zabudowy), na działce wskazanej w decyzji wg zał. (tj. kaplica na terenie wczesnośredniowiecznego grodziska, wpisanego do rejestru zabytków pod nr C/92)	A/1453
5.	Garbów	- grodzisko wczesnośredniowieczne (stanowisko archeologiczne nr 2/12 – AZP 75-79)	C/92
6.	Gutanów	- figura przydrożna z posągim św. Anny	A/698
7.	Leśce	zespół dworsko-parkowy: - dwór, - park z alejami (grabową i lipową), stawem z wyspą oraz z drzewostanem,	A/906
8.	Piotrowice Duże	- wiatrak „holender”, wraz z wyposażeniem wewnątrz (urządzenia i mechanizmy młynarskie)	A/354
9.	Piotrowice Duże	zespół pałacowo-parkowy: - pałac, - park, - teren d. folwarku z budynkiem obory	A/681
10.	Wola Przybysławska	- cmentarz wojenny z I wojny świat., w gran. ogrodzenia	A/1009
11.	Zagrody Przybysławskie	- park (ukszttałowanie terenu wraz drzewostanem), - ogrodzenie z bramą wjazdową, - dom mieszkalny	A/728
12.	Zagrody Przybysławskie	zespół willowo-ogrodowy: - willa i budynek gospodarczy (wraz z ich wyposażeniem), - fragmenty ogrodzenia, - brama wjazdowa z bramką, - brama boczna z bramką, - ogród z aleją,	A/842

III) Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Garbów zawiera 63 karty adresowe zabytków nieruchomych uwzględniające obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz 82 karty adresowe stanowisk archeologicznych zgodnie z wykazami

zwartymi w części II. *Synteza uwarunkowań* w rozdziale 6. *Środowisko kulturowe* (tab. 4, tab. 5).

- IV)** Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać następujące zasady:
- zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie strefy widokowej na zabytek,
 - ochrona integralności obiektu - spójności jego komponentów, struktury, planu, form i detalu,
 - odpowiednie zagospodarowanie terenów otaczających zabytek oraz ochrona otoczenia i ekspozycji tych obiektów poprzez:
 - o uwzględnianie wpływu obiektu na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym jest zlokalizowany i/lub terenów w jego sąsiedztwie,
 - o unikanie wprowadzania i utrwalania w sąsiedztwie obiektów substandardowych, tymczasowych obiektów i/lub elementów dysharmonizujących np. reklam wielkoformatowych,
 - ochrona autentyczności obiektu (w zakresie formy, gabarytów, rodzaju materiałów budowlanych zgodnie z pierwotnym projektem lub wykonaniem),
 - podejmowanie działań utrwalających i/lub przywracających walory i stan obiektu (wraz z uatrakcyjnieniem np. poprzez oświetlenie nocne),
 - użytkowanie obiektów gwarantujące zachowanie i utrzymanie, w miarę możliwości, w celu utrzymania tożsamości kulturowej miejsca,
 - przy podejmowaniu działań inwestycyjnych przy obiektach i terenach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich, które określą zasady działania,
 - zachowanie i utrzymanie kapliczek, figur, krzyży przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem i małą architekturą,
 - utrzymanie funkcji cmentarzy oraz zachowanie historycznych nagrobków, alejek i drzewostanu.

4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- I)** W Studium określa się układ powiązań komunikacyjnych jak na rysunku *Studium – „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna”* (załącznik nr 2 do uchwały) oraz zasady jego kształtowania.
- Uwzględniając istniejące i planowane elementy infrastruktury drogowej oraz projektowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustala się docelowy układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych, na który składają się:
- droga krajowa (KDK) nr S12/S17 realizująca powiązania zewnętrzne gminy z głównymi ośrodkami miejskimi województwa lubelskiego i mazowieckiego,
 - drogi wojewódzkie (KDW) nr 826, nr 828, nr 874 o parametrach technicznych i użytkowych jak dla dróg klasy G (główna), realizujące powiązania zewnętrzne gminy z Lublinem i ośrodkami gminnymi sąsiednich gmin (Nałęczów, Markuszów, Kurów, Niemce i Jastków) oraz powiązania wewnętrzne gminnych ośrodków wspomagających (Bogucin, Zagrody i Przybysławice) i elementarnych ośrodków obsługi (Piotrowice Wielkie) z ośrodkiem gminnym – głównym ośrodkiem obsługi, którym jest Garbów (Garbów I i Garbów II),
 - sieć dróg powiatowych (KDP) realizująca powiązania zewnętrzne ośrodka gminnego z ośrodkami gminnymi sąsiednich gmin oraz powiązania wewnętrzne elementarnych

ośrodków obsługi gminy (Borków, Gutanów, Janów, Karolin, Leśce, Meszno, Piotrowice Kolonia, Wola Przybysławska I, Wola Przybysławska II) z głównym ośrodkiem gminnym,

- sieć dróg gminnych (KDG) realizująca powiązania wewnątrzgminne zapewniając połączenia pomiędzy ośrodkami osadniczymi (jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi o funkcji głównej osadniczej) i obszarami zabudowy rozproszonej (kolonijnej),
- sieć dróg lokalnych (KDI) – drogi wewnętrzne, serwisowe – uzupełniająca sieć dróg gminnych, realizująca powiązania wewnątrzgminne zapewniając skomunikowanie obszarów zabudowy rozproszonej (kolonijnej).

II) W celu poprawy spójności i sprawności funkcjonowania systemu komunikacji drogowej zakłada się modernizację dróg gminnych do parametrów przypisanych ich klasie technicznej, w tym ich utwardzenie (np. nawierzchnia bitumiczna). Jako priorytetowe traktuje się:

- drogi gminne (105900L, 105902L, 105906L, 105929L, 105943L, 112429L) stanowiące połączenia ośrodków osadniczych – jednostek funkcjonalno-przestrzennych o głównej funkcji osadniczej z pozostałymi ośrodkami osadniczymi gminy,
- drogi lokalne stanowiące połączenia ośrodków osadniczych – jednostek funkcjonalno-przestrzennych o głównej funkcji osadniczej, rekreacyjnej (Zakopaniny, Bogucin, Piotrowice Wielkie, Gutanów, Zagrody) z siecią dróg gminnych i służących wewnętrznemu skomunikowaniu tych ośrodków.

III) W odniesieniu do terenów przylegających do pasa drogowego drogi krajowej S12/S17, dla których planowane przeznaczenie zmienia dotychczasową funkcję i sposób zagospodarowania, w tym przede wszystkim na funkcje przemysłowe i usługowe, obsługę komunikacyjną należy określić na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego wyłącznie poprzez sieć istniejących i planowanych dróg niższych kategorii bez możliwości realizacji zjazdu z dodatkowych jezdni (dróg serwisowych) zlokalizowanych w pasie drogi krajowej S12/S17.

Istniejące zjazdy z dodatkowych jezdni (dróg serwisowych) zlokalizowanych w pasie drogi krajowej S12/S17 mogą funkcjonować wyłącznie w sytuacji braku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

IV) Ze względów ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie w planie miejscowym nowej zabudowy wzdłuż dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu powinno odbywać się w odpowiedniej odległości od drogi, poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym (m. in. hałasem, drganiami, zanieczyszczeniami powietrza). Dla drogi krajowej S12/S17 odległość linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni, powinna wynosić nie mniej niż: 90,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych i 110,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych.

W przypadku braku możliwości usytuowania zabudowy chronionej poza zasięgiem uciążliwości, w planie miejscowym należy przewidzieć lokalizację na terenach przyległych do dróg poza pasem drogowym, odpowiednich elementów zabezpieczających zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych.

- V)** Na odcinkach dróg, które stanowią bariery ekologiczne zagrażające ciągłości powiązań przyrodniczych w strefach funkcjonalnych A1, A2 i A3 należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie i kształtowanie drożności ekologiczno-przestrzennej.
- VI)** Drogi publiczne i drogi wewnętrzne powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej oraz spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
- VII)** Miejsc parkingowe w ilościach zgodnych ze wskaźnikami określonymi w kartach jednostek funkcjonalno-przestrzennych należy realizować na terenie własnym inwestycji. Dopuszczalna jest realizacja dodatkowych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych. Należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w ilości dostosowanej do indywidualnych potrzeb.
- VIII)** Dla pozostałych elementów lokalnego układu komunikacyjnego przyjmuje się:
- ścieżki rowerowe dwukierunkowe – szerokość min. 2,0 m,
 - ścieżki rowerowe jednokierunkowe – szerokość min. 1,5 m,
 - ścieżki rowerowe z udziałem pieszych – szerokość min. 2,5 m,
 - ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne – szerokość w liniach rozgraniczających w dostosowaniu do potrzeb i nie mniejszych niż wynika to z przepisów przeciwpożarowych i technicznych.
- Dopuszcza się korektę powyższych wskaźników na etapie sporządzania/zmiany planu miejscowego o ile wynika to z potrzeby dostosowania do lokalnych uwarunkowań i granic ewidencyjnych i jest dopuszczalne przepisami szczególnymi.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego gminy zakładają optymalne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ich dalszą rozbudowę. Potrzeby rozbudowy 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*.

5.1. SYSTEM WODOCIĄGOWY

- I)** Zakłada się zaopatrzenie obszaru gminy w wodę w oparciu systemem wodociągowym, na który składają się następujące podsystemy zaopatrzenia w wodę:
- zbiorczy – poprzez ujęcia komunalne i sieci magistralne,
 - indywidualny poprzez studnie – jako system uzupełniający do czasu pełnej rozbudowy zbiorczego systemu wodociągowego.
- II)** Zakłada się utrzymanie i rozwój zbiorczej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcia wody wraz ze studniami w: Bogucinie, Borkowie, Garbowie, Gutanowie, Piotrowicach Wielkich i Zagrodach.

Ujęcia wód głębinowych posiadają wyznaczone i ogrodzone strefy ochronny bezpośredniej ujęć wód, w obszarze których obowiązują ograniczenia i nakazy zgodnie z przepisami szczególnymi.

- III)** Dla zaspokojenia potrzeb w zakresie dostępu do sieci wodociągowej, związanych z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy wskazuje się:
- możliwość lokalizacji elementów infrastruktury wodociągowej na terenach rolnych – upraw polowych, łąk i pastwisk,
 - utrzymanie sprawności funkcjonowania istniejącego systemu wodociągowego oraz standardy jakościowe zgodne z wymaganiami norm,
 - potrzebę budowy i rozbudowy wodociągów w wyznaczonych strefach urbanizacji, które nie są jeszcze objęte zasięgiem sieci wodociągowej,
 - zapewnienie, w miarę możliwości, modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniających niezawodność funkcjonowania i ciągłość dostaw wody w sytuacjach awaryjnych.

5.2. SYSTEM KANALIZACJI SANITARNEJ

- I)** Zakłada się odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych na terenie gminy poprzez zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:
- zbiorczy – poprzez grupowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - indywidualny – poprzez bezodpływowe szczelne zbiorniki na ścieki oraz przydomowe (indywidualne) oczyszczalnie ścieków.
- II)** W zakresie rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej w kontekście przewidywanych zmian zagospodarowania przestrzennego gminy, w celu zmniejszenia dysproporcji w rozwoju sieci kanalizacji zbiorczej i sieci wodociągowej przyjmuje się:
- jako priorytetowe w zakresie rozwoju zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej wskazuje się następujące jednostki funkcjonalno-przestrzenne: R2.5, R2.6, R2.7, R2.8, w których wiodącą zasadą jest współzależna realizacja systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej oraz wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do systemu zbiorczego,
 - budowę i rozwój zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej docelowo w następujących jednostkach funkcjonalno-przestrzenne: R2.2, R2.4, R2.9, R2.10, R2.11,
 - dla terenów o zabudowie rozproszonej/kolonijnej, gdzie nieekonomiczna jest budowa sieciowego systemu odprowadzania ścieków, przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów: szczelnych zbiorników z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków lub zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
- III)** W odniesieniu do systemu indywidualnego opartego na bezodpływowych szczelnych zbiornikach na ścieki obowiązuje postępowanie z nieczystościami ciekłymi zgodnie z *Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Garbów*.
- IV)** Dla zaspokojenia potrzeb w zakresie dostępu do sieci kanalizacyjnej, związanych z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy, dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów infrastruktury kanalizacyjnej na terenach rolnych – upraw polowych, łąk i pastwisk.

ELEKTROENERGETYKA

- I) Podstawą zasilania obszaru gminy Garbów w energię elektryczną, jest napowietrzny system sieci średniego napięcia oraz Główny Punkt Zasilający (GPZ) tzn. stacja transformatorowa 110/15 kV, z którego wyprowadzone są linie magistralne SN 15 kV, stanowiące podstawę układu energetycznego średniego napięcia.
- II) Przez obszar gminy przebiegają trasy linii przesyłowych:
- istniejących linii
 - o 400 kV Kozienice – Lublin,
 - o 220 kV Puławy – Abramowice,
 - o 110 kV Garbów – Lublin,
 - projektowanych linii:
 - o 110 kV Garbów – Michów,
 - o 110 kV Garbów – Kurów.
- III) Zasięg stref ochronnych – ograniczeń w sposobie użytkowania terenu – pod liniami napowietrznymi poszczególnych napięć wynosi:
- istniejące linie 400 kV – 2 x 40 m (po obu stronach osi linii),
 - istniejące linie 220 kV – 2 x 25 m (po obu stronach osi linii),
 - istniejące lub projektowane linie 110 kV – 2 x 20 m (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości 20 m (po 10 m w obie strony od osi linii),
 - istniejące lub projektowane linie 15 kV – 2 x 7,5 m (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości 11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii),
 - istniejące lub projektowane linie 0,4 kV – 2 x 3 m (po obu stronach osi linii).
- IV) W pasach technologicznych linii 400 kV, 220 kV i 110 kV obowiązuje:
- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinna spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,
 - zakaz zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,
 - zakaz nasadzeń drzew, krzewów i innej roślinności przekraczającej wysokość 3,0 m.
- V) Dla zaspokojenia potrzeb związanych z przyłączeniami nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacją sieci elektroenergetycznych, związanych z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy, dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów infrastruktury elektroenergetycznej na terenach rolnych – upraw polowych, łąk i pastwisk.

ZAOPATRZENIE W GAZ

- I) Przyjmuje się dalszy rozwój sieci gazowej średniego ciśnienia i sukcesywne zwiększanie obszaru obsługi gminy w gaz sieciowy w miarę zwiększania się zapotrzebowania odbiorców.

- II) W zakresie rozwoju zagospodarowania przestrzennego oraz rozbudowy sieci gazowej należy:
- uwzględnić konieczność zachowania stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi, w których obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
 - uwzględnić możliwość prowadzenia sieci gazowych w pasach drogowych.
- III) Dla zaspokojenia potrzeb związanych z przyłączeniami nowych odbiorców do sieci gazowej, związanych z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy, dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów infrastruktury gazowej na terenach rolnych – upraw polowych, łąk i pastwisk.

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ

- I) Przewiduje się utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem eliminacji uciążliwych palenisk węglowych i stosowanie do celów grzewczych i bytowych gazu ziemnego lub lekkiego oleju opałowego oraz pozyskiwanie ciepła ze źródeł alternatywnych.
- II) Przewiduje się zwiększenie wykorzystania energii promieniowania słonecznego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, dla budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego, usługowego, użyteczności publicznej itp.
- III) Nie wprowadza się ograniczeń w zakresie lokalizacji mikroinstalacji, przy czym dopuszcza się możliwość ich wprowadzania na etapie sporządzania planów miejscowych, o ile będzie to wynikało m. in. z potrzeby ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych.

5.4. TELEKOMUNIKACJA

- I) W miarę zachodzących potrzeb, ustala się konieczność modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej gminy, która pozwoli na pokrycie pełnego zapotrzebowania na tego typu usługi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej.
- II) W zakresie telekomunikacji przewiduje się możliwość:
- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej na terenach urbanizacji oraz na terenach rolnych – upraw polowych, łąk i pastwisk,
 - objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
 - rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

5.5. GOSPODARKA ODPADAMI

- I) W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się:

- postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Garbów,
- gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

6. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

6.1. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- I) Przez inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należy rozumieć działania o znaczeniu gminnym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).
Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim inwestycje z zakresu systemu transportowego, infrastruktury technicznej i społecznej oraz ochrony środowiska i zabytków.
- II) Do obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:
- tereny lokalizacji dróg gminnych,
 - tereny lokalizacji infrastruktury ujęć wód oraz przesyłu i oczyszczania ścieków,
 - tereny lokalizacji oraz obiekty infrastruktury elektroenergetycznej: linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe,
 - obszary przestrzeni publicznych,
 - tereny lokalizacji obiektów usług oświaty,
 - tereny wód powierzchniowych oraz strefy lokalizacji zbiorników wodnych o charakterze rekreacyjnym,
 - tereny obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz towarzyszące im strefy zabudowy usługowej o funkcjach turystycznych i sportowo-rekreacyjnych oznaczone symbolem US,
 - cmentarze,
 - obszary i obiekty zabytkowe,
 - obszary i obiekty ochrony przyrody.
- III) Lokalizacja pozostałych inwestycji publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), a które nie zostały wymienione w niniejszym rozdziale nie może generować konfliktów przestrzennych z istniejącą zabudową i powinna być zgodna ze strukturą funkcjonalną terenów przyjętą w *Studium*.

6.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- I) Przez inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy rozumieć działania o znaczeniu powiatowym, wojewódzkim, metropolitalnym i krajowym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).

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

7. OBSZARY SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

7.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- I) Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój wyznaczonych w *Studium* stref rozwoju funkcji bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. W sytuacji wystąpienia potrzeby podyktowanej rodzajem przedsięwzięcia dopuszcza się, na wniosek inwestora/zainteresowanych stron, przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.
- II) Uwzględniając sytuację planistyczną gminy, dopuszcza się dopełnienie struktur wyznaczonych jednostek funkcjonalno-przestrzennych terenami przestrzeni publicznych na etapie sporządzania zmiany obowiązującego planu miejscowego. Jako racjonalne, w kontekście planowania zagospodarowania przestrzennego terenów przestrzeni publicznej, uznaje się objęcie zmianą planu obszarów zgodnie z granicami jednostek funkcjonalno-przestrzennych o wiodącej funkcji osadniczej.

7.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

- I) 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, przyjmuje się następujące zasady przystępowania do prac planistycznych w zakresie zmian planu miejscowego:
- zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb i w tych obszarach gminy, gdzie przewiduje się największy ruch inwestycyjny, stosownie do wyników analizy składanych wniosków o zmianę planu miejscowego,
 - obejmowanie granicami zmiany planu miejscowego spójnych jednostek przestrzennych (nie pojedynczych działek rozproszonych w obszarze gminy), zwłaszcza zdelimitowanych w *Studium* jednostek funkcjonalno-przestrzennych,
 - obszary, dla których sporządzane będą zmiany planów powinny w pierwszej kolejności obejmować tereny już częściowo zainwestowanych, gdzie infrastruktura

techniczna jest w pełni lub w części zrealizowana, co w umożliwi minimalizowanie kosztów gminy związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego.

- II) Przyjmuje się ramowy plan etapowania prac planistycznych związanych ze zmianą planu miejscowego zakładający:
- w pierwszym etapie zmianami planu miejscowego powinny zostać objęte tereny przeznaczone pod zabudowę, na których przewiduje się (w oparciu o wnioski dot. zmiany planu miejscowego) największy ruch inwestycyjny, tj. obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych: R2.4, R2.5, R2.6, R2.7, R2.8, R2.9, R2.10, R2.11, ;
 - w drugim etapie zmianami planu miejscowego powinny zostać objęte pozostałe tereny wskazane w Studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których istnieje mniejsze zainteresowanie inwestycyjne (w oparciu m. in. o wnioski dot. zmiany planu miejscowego).
- III) Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obejmują tereny wskazane do rozwoju funkcji na obszarach nieurbanizowanych w granicach terenów zabudowy zgodnie z rysunkiem *Studium*.
W granicach gminy nie wskazuje się terenów leśnych do zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne. Istniejące tereny lasów w granicach gminy pozostają w swoim dotychczasowym przeznaczeniu.

8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- I) Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały opisane w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych:
- wchodzących w skład stref funkcjonalnych: A1 – Kotlina Starej Wsi, A2 – Dolina Białki i A3 – Dolina Kurówki,
 - dla których główną funkcją jest funkcja rolnicza: R1.1, R1.2, R2.1 i R2.2,
 - oraz w rozdziale 2.1. *Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego*.
- II) Obszary, w których dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne obejmują tereny położone w granicach:
- jednostek funkcjonalno-przestrzennych: R1.5, R1.6, R1.7, R1.8, R1.9, R1.10, R1.11, R1.12, R1.13, R2.3, R2.4, R2.5, R2.6, R2.7, R2.8, R2.9, R2.10, R2.11,
 - wyznaczonych obszarów urbanizacji pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- I) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.
- II) Przy określaniu zasad zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych należy uwzględnić następujące ograniczenia – zakazy:

- budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - o dróg,
 - o ciągów pieszych lub dróg rowerowych oraz infrastruktury technicznej,
 - o obiektów, które służą ochronie przed powodzią oraz innych obiektów hydrotechnicznych,
 - o obiektów mostowych,
 - o zbiorników retencyjnych wód,
- zmiany ukształtowania terenu,
- składowania i gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym szczególnie ich składowania,
- wykonywania innych niż powyższe robót, za wyjątkiem:
 - o robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
 - o budowę, przebudowę lub remontem ścieżki pieszej lub rowerowej,
 - o czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE

- I) Wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż surowców mineralnych lub zdegradowane poprzez wywóz odpadów powinny być rekultywowane pozostając w strefie terenów otwartych wzbogacających krajobraz np. przy leśnym kierunku rekultywacji.

11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

- I) Wskazuje się obszary, na których możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z rysunkiem *Studium – „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna”* – załącznik nr 2 do uchwały.
- II) Ustala się, że realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego oraz infrastruktury związanej z obsługą tych urządzeń, w tym infrastruktury drogowej leży w gestii inwestora.

12. LOKALIZACJA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

- I) Wskazuje się obszary, na których możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² w następujących lokalizacjach:
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (UH) położone w Przybysławicach w obszarze ograniczonym drogami: droga wojewódzka nr 874, droga wojewódzka nr 826, droga gminna nr 105933L i droga gminna nr 112433L,

- kompleks dwóch terenów zabudowy przemysłowej i usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (P/UH) położonych po wschodniej stronie węzła drogowego w Bogucinie
zgodnie z rysunkiem *Studium – „Kierunki polityki przestrzennej – struktura funkcjonalno-przestrzenna”* – załącznik nr 2 do uchwały.
- II)** Lokalizacja usług i obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na ww. terenach powinna uwzględniać zasady określone dla odpowiednich jednostek funkcjonalno-przestrzennych, tj.: R2.4 i R2.11.