

UZASADNIENIE

do Uchwały zmieniającej uchwałę Rady Gminy Grabów Nr XXXIV/188/01 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów i uchwałę Nr XXIII/135/05 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów – część I

Formalną podstawą do podjęcia uchwały jest Uchwała Nr XLI/231/23 Rady Gminy Grabów z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabów, a podstawy prawne stanowią art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie części tekstowych dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, tj.:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów – część I, przyjętego uchwałą Nr XXIII/135/05 z dnia 20 czerwca 2005 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (Uchwała Nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. z późn. zm.) w chwili wejścia w życie obejmowała obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych. Zakres zmian tego planu obejmuje:

- uchylenie pkt 3 ustaleń ogólnych planu wprowadzonego § 10 Uchwały Nr VII/48/07 z dnia 31 maja 2007 r., co wynika ze zmiany kategorii drogi w m. Bogucin przywoływanej w tym pkt oraz zmiany polityki przestrzennej gminy w zakresie odległości lokalizacji zabudowy od krawędzi jezdni w dostosowaniu do zapisów ustawy o drogach publicznych - §2 ust. 1 lit. a;
- aktualizację odwołania do aktu prawnego obowiązującego na terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kości Bór” - §2 ust. 1 lit. b;
- zwiększenie do 30% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki w terenach MN, ze względu na to, że przy dotychczasowym wskaźniku 15%, dla dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 800 m² możliwa była realizacja zabudowy o pow. do 120 m², co w praktyce oznacza możliwość realizacji jedynie budynku mieszkalnego bez możliwości realizacji budynków gospodarczych, garażu - §2 ust. 2 lit. a;
- zmianę parametrów nowo wydzielanych działek w terenach MP (zabudowa pensjonatowa), MR (mieszkalnictwo rolnicze) i UT (usługi turystyczne) dopuszczających podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² i o minimalnej szerokości działki 18 m, co związane jest z ujednoczeniem tych warunków w dostosowaniu do ustaleń obowiązujących w przedmiotowym planie dla terenów MN (mieszkalnictwo niskie) - §2 ust. 2 lit. b, d, e;
- zmianę parametrów nowo wydzielanych działek w terenach ML (mieszkalnictwo letniskowe) dopuszczających podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej

niż 600 m² i o minimalnej szerokości działki 15 m, ze względu na zmianę polityki przestrzennej w tym zakresie i urealnienie warunków w odniesieniu do przedmiotowego typu zabudowy - §2 ust. 2 lit. c;

- zwiększenie do 40% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki w terenach MR, ze względu na to, że przy dotychczasowym wskaźniku 20%, dla dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 800 m² nie była możliwa realizacja zabudowy siedliskowej w pełnym programie funkcjonalnym lub rozbudowa istniejących siedlisk o nowe budynki gospodarcze - §2 ust. 2 lit. d;
- zmianę parametrów technicznych dla dróg: KDE (droga krajowa ekspresowa), KDK (w części droga wojewódzka i powiatowa), KDW (drogi wojewódzkie), KDP (drogi powiatowe), KDG (drogi gminne), KDL (drogi wewnętrzne utwardzone), co wynika z faktu zrealizowania drogi ekspresowej, a w związku z tym zmiany kategorii dotychczasowej drogi krajowej na drogę wojewódzką i w części drogę powiatową oraz potrzeby dostosowania ustaleń planu w przedmiotowym zakresie do przepisów ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych - §2 ust. 2 lit. f, g, h, i, j, k;
- zmianę minimalnej odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych, co wynika ze zmiany polityki przestrzennej gminy w zakresie odległości lokalizacji zabudowy od krawędzi jezdni podyktowaną obowiązkiem uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzebą dostosowaniu ustaleń planu do zapisów ustawy o drogach publicznych - §2 ust. 2 lit. f, g, h, i, j, k.

Zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów – część I (Uchwała Nr XXIII/135/05 z dnia 20 czerwca 2005 r.) obejmuje ustalenia dla terenu 7 UC położonego w Garbowie w granicach działek nr: 1182/1 i 1182/4. Zmiana ta ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy i funkcji usług publicznych, w tym publicznego żłobka i przedszkola wraz zagospodarowaniem terenu towarzyszącym tej funkcji. Korygowane są także warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań i zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz Koncepcji zagospodarowania działki na funkcję żłobka gminnego w Grabowie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

▪ wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowych zmian, w efekcie ich realizacji nie zostaną wprowadzone nowe tereny planistyczne, które w jakikolwiek sposób wpłynęłyby na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Przedmiotowe zmiany planów nie wprowadzają i nie zmieniają, ustanowionych w obowiązujących już planach miejscowych, funkcji i przeznaczenia terenów, co nie wpłynie na ukonstytuowany w gminnych dokumentach planistycznych ład przestrzenny.

▪ walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja ustaleń projektu zmiany planów miejscowych, ze względu na ich charakter i fakt, że nie wprowadzają nowych terenów urbanizacji, nie wpłynę na walory krajobrazowe gminy i zostanie utrzymany dotychczasowy charakter krajobrazu i struktura przestrzenna gminy kształtowane na podstawie dotychczas obowiązujących planów miejscowych. W kontekście walorów architektonicznych, wprowadzane zmiany nie mają charakteru jednostkowego i dotyczą ustaleń planu obowiązującego – z nieznacznymi wyjątkami – niemalże dla obszaru całej gminy, co będzie sprzyjać utrzymaniu jednolitości ustaleń w odniesieniu do zasad i wskaźników zagospodarowania terenów.

W przedmiotowej zmianie miejscowych planów nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowych zmian nie wpłyną one negatywnie na środowisko i jego zasoby, jak ma to miejsce w przypadku wyznaczania nowych terenów urbanizacji. Utrzymane zostają ustalenia § 5 planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. i obowiązującego w granicach obu zmienianych planów, a dotyczącego ochrony środowiska przyrodniczego, w tym w zakresie struktury stref i jednostek funkcjonalno-przestrzennych, co pozwala na dalsze racjonalne kształtowanie środowiska, gospodarowanie zasobami oraz przeciwdziałanie zanieczyszczeniom. Projektowane zmiany uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności i nie zagrażają możliwości przyszłych pokoleń do korzystania z zasobów naturalnych.

Projektowane zmiany uwzględniają zmianę przepisów obowiązujących na terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” określone w Uchwale Nr XII/184/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowych zmian nie wpłyną one negatywnie na zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, jak ma to miejsce w przypadku wyznaczania nowych terenów urbanizacji. Utrzymane zostają ustalenia § 4 planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. i obowiązującego w granicach obu zmienianych planów, a dotyczącego ochrony wartości kulturowych, w tym w zakresie stref ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, a także stref ochrony archeologicznej.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Określone w przedmiotowej zmianie planów zasady lokalizacji obiektów budowlanych, w tym budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej (KDE) uwzględniają ochronę ludzi przed hałasem poprzez wskazanie możliwości wznoszenia ich poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w

ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

- **walory ekonomiczne przestrzeni**

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zmiany planu w zakresie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Prognoza skutków finansowych, sporządzona na potrzeby zmiany planu, obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych zmian planu.

- **prawo własności**

Przedmiotowe zmiany planów uwzględniają poszanowanie prawa własności właścicieli nieruchomości, w szczególności poprzez korektę zasad i warunków zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Wypełniając obowiązki wynikające z przepisów art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do zmiany planów zostały powiadomione odpowiednie organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, tj.: Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy i Nadbużański Oddział Straży Granicznej, a na etapie opiniowania i uzgodnień został im przedłożony projekt zmiany planów w celu jego uzgodnienia.

W granicach zmiany planu nie są zlokalizowane nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami

- **potrzeby interesu publicznego**

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest, jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Projekt dokumentu, w trakcie procedury planistycznej, został poddany procesowi konsultacji publicznych (zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie dokumentu), w ramach których społeczność lokalna mogła zgłaszać swoje uwagi i wnioski do procedowanego dokumentu.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Przedmiotowa zmiana obejmuje korekty parametrów technicznych dróg publicznych. Rodzaj i charakter wprowadzanych do planów miejscowych zmian nie powodują konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy. Niniejszą zmianą planów nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem zmiany planów miejscowych, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planów miejscowych, a także zapewnienie możliwości składania wniosków na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, stosownie do przepisów art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie wyłożony do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa. Informacja o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu została zamieszczona na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń, stosownie do przepisów art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie wyłożenia została także przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wymóg ten został spełniony poprzez udokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planów miejscowych na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na każdym etapie sporządzania zmiany planów miejscowych została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, a obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych zostały opublikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Poprzez publikację ogłoszeń i obwieszczeń oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planów – stosownie do przepisów art. 17 pkt 1 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zostało umożliwione zainteresowanym zapoznanie się z projektowanymi w tym dokumencie rozwiązaniami i z prognozą oddziaływania na środowisko. Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Przedmiotowa zmiana planów nie wprowadza zmian zasad w zakresie zapewnienia odpowiedniej jakości i ilości wody. Utrzymane zostają ustalenia § 7 ust. 1 planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 r. i obowiązującego w granicach obu zmienianych planów, a dotyczącego zaopatrzenia w wodę.

- **Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesu prywatnego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planów zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu, poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany w części tekstowej planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach przeprowadzonej procedury umożliwiającej udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu zmiany planów, nie zostały zakwestionowane przyjęte rozwiązania, zatem przyjmuje się, że sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmienionych planów zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

- **Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowe zmiany planów miejscowych nie wprowadzają terenów nowej zabudowy. Wymogi dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów, a także ujednoczenie parametrów i wskaźników dotyczących podziałów działek, powierzchni zabudowy oraz odległości zabudowy od dróg publicznych w dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, została sporządzona w grudniu 2016 r., a jej wyniki przyjęte Uchwałą Nr XIX/133/17 Rady Gminy Garbów z dnia 16 lutego 2017 r., w której Rada Gminy stwierdziła potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Załącznikiem do uchwały jest Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W treści tego dokumentu przeanalizowane zostały szczegółowo obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W części wnioskowej zawierającej program prac planistycznych i sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane sukcesywnie m. in. w zależności od potrzeb.

Przedstawione do uchwalenia zmiany planów miejscowych są zgodne z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów*, przyjętego uchwałą Nr XXV/142/2021 Rady Gminy Garbów z dnia 30 listopada 2021 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Rodzaj i charakter wprowadzanych do planów miejscowych zmian nie powodują konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym nie wystąpią obciążenia budżetu gminy. Brak jest również istotnych przesłanek świadczących o tym, by zmiany planów mogły generować roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości. Wprowadzenie zapisów zmian planów, z punktu widzenia ekonomicznego mogą być korzystne i przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości.

Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów

Przedmiotowa zmiana procedowana jest w związku z Uchwałą Nr XLI/231/23 Rady Gminy Garbów z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów. Podstawę prawną określającą zasady sporządzania zmiany planu stanowią przepisy art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu nadanym art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, przy czym sformułowanie "nie narusza ustaleń studium" należy traktować jako synonim zwrotu "nie jest sprzeczny ze studium" (I. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Lex 2013 r. uwaga 1 do art. 20).

Biorąc pod uwagę charakter i zakres wprowadzanych zmian Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium analizowano w kontekście: (1) zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy i kształtowania ładu przestrzennego, (2) celów rozwoju, (3) głównych kierunków zagospodarowania terenów objętych opracowaniem, (4) zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni.

W części kierunkowej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów* (Uchwała Nr XXV/142/2021 z dnia 30 listopada 2021 r.) wyznaczono strategiczne i szczegółowe kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, a obszar gminy podzielono na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczono:

- strefy o wiodącej funkcji przyrodniczej - tereny wyłączone spod zabudowy, stanowiące System Przyrodniczy Gminy,
- strefy intensywnej produkcji rolnej oraz rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych - tereny aktywności społeczno-gospodarczej związane z podstawowymi elementami sieci osadniczej,

- 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, w tym m. in. drogi.

Przedmiotowa zmiana planów odnosi się do stref rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych oraz elementów szczególnych zagospodarowania, dla których polityka przestrzenna określa cele i kierunki zagospodarowania obejmujące kontynuację funkcji na terenach zurbanizowanych oraz rozwój ilościowy i jakościowy elementów infrastruktury komunikacyjnej.

W odniesieniu do terenów planistycznych określonych w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych, w *Studium* ustalono wskaźniki i parametry związane z kierunkami zagospodarowania poszczególnych terenów planistycznych. Wskaźniki kształtujące zabudowę zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów, a ich uszczegółowienie powinno się odbywać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej. Wskaźniki te, w zależności od typu terenu zabudowy, określają:

- min. udział powierzchni biologicznie czynnej – od 25% - 40% dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej do 50% dla terenów zabudowy zagrodowej i terenów urbanizacji,
- max. Intensywność zabudowy – od 0,25 - 0,40 dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,35 dla terenów zabudowy zagrodowej i terenów urbanizacji,
- wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i terenów urbanizacji.

W odniesieniu do infrastruktury drogowej *Studium* określa układ powiązań komunikacyjnych na który składają się: droga krajowa (KDK) nr S12/S17, drogi wojewódzkie (KDW) nr 826, nr 828, nr 874, sieć dróg powiatowych (KDP), sieć dróg gminnych (KDG), sieć dróg lokalnych (KDI) – drogi wewnętrzne, serwisowe. Zawarto także zalecenie mówiące o tym, że 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). 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.

W związku z powyższym uzasadnionym jest stwierdzenie, że przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów*, uchwalonego uchwałą Nr XXV/142/2021 Rady Gminy Garbów z dnia 30 listopada 2021 r.