U C H W A Ł A NR VIII/53/07
RADY GMINY GARBÓW
z dnia 16 lipca 2007 r.

w sprawie:

uchwalenia II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art.41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142 z 2001 r. poz.1591, z późn. zm.), art.14 ust. 8, art. 20 ust.1, art.27 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Garbów Nr XXIX/177/06 z dnia 24 marca 2006 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany miejscowego planu wymienionego w § 1, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego uchwałą Nr XX/117/2000 Rady Gminy Garbów z dnia 29 września 2000 r., z późniejszymi zmianami, u c h w a l a się co następuje:

§ 1

Uchwala się II etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422 z dnia 26.02.2002 r. z późniejszymi zmianami, w granicach terenów określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne wymienione w § 8 niniejszej uchwały, oznaczone numerami 1, 13c i 77.

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunki w skali 1: 1 000, stanowiące załączniki graficzne wymienione w § 1.
2. Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr A do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik Nr B do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust.1,
2) rysunku planu należy przez to rozumieć rysunki w skali 1: 1000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
3) przepisach szczególnych (odrębnych) - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) przepisach ustawy bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn.zm.),

5) terenie planistycznym - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
6) linii rozgraniczającej teren – należy przez to rozumieć linię ciągłą (ściśle określoną) lub przerywaną (orientacyjną), wydzielającą teren oznaczony symbolem cyfrowym i literowym o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania
7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
9) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie,
10) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń planu,
11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające ze szczególnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren na którym planowane jest ich usytuowanie lub od określonej w ustaleniach szczegółowych planu, linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
13) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość w której powinien być usytuowany budynek, mierzoną od krawędzi jezdni drogi lub linii rozgraniczającej teren planistyczny do elewacji budynku,
14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu,
15) drodze publicznej należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
16) drodze niepublicznej – należy przez to rozmieć drogę wewnętrzną – ogólnodostępną (ozn. symb. KDW) nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w terenach mieszkaniowych, dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, dojazdową do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, a także ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDX,
17) dostępie do drogi publicznej działki dopuszczonej w planie do zabudowy - należy rozumieć przez to zjazd - określony w przepisach ustawy o drogach publicznych – stanowiący bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej drogą wewnętrzną, ustaloną w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub ustanowienie służebności drogowej, z zastrzeżeniem, że droga ta spełniać będzie wymagania przepisów szczególnych dotyczące parametrów,
18) inwestycje celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) lub ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów wymienionych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisach szczególnych (odrębnych), których realizacja służy ogółowi i jest przeznaczona dla zaspokojenia potrzeb powszechnych, niezależnie od tego który podmiot ten cel realizuje,
19) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o przeznaczeniu na działalności których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności,

20) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej, z wyłączeniem działalności produkcyjnej i zwią-zanej z eksploatacją surowców mineralnych,
21) usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług komercyjnych, służące zaspakajaniu potrzeb mieszkańców np. usługi fryzjerskie, fotograficzne krawieckie, szewskie i inne usługi dla ludności oraz służące potrzebom gospodarstw domowych zaliczane do działalności usług rzemiosła, (np. usługi naprawy sprzętu i wyposażenia domowego i inne formy usług, w sposób oczywisty związane z obsługą mieszkańców),
22) usługach wbudowanych należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą w rozumieniu planu,
23) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb ich mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
24) zabudowie zagrodowej (siedlisku rolnym) – należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne, budynki gospodarcze (magazynowo-składowe, garażowe) i inwentarskie służące produkcji rolniczej (wielokierunkowej, hodowlanej lub ogrodniczej) dla potrzeb przechowywaniu środków produkcji, magazynowaniu produktów rolniczych oraz urządzenia techniczne i wyposażenie, niezbędne dla obsługi gospodarstwa,
25) nieuciążliwym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia produkcyjne i usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych (odrębnych), których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych (odrębnych) dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub gdy zdecydowały o odstąpieniu od opracowania raportu),
26) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć procentowy udział w całkowitej powierzchni terenu - powierzchni gruntu rodzimego, niezabudowanego i nieutwardzonego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
27) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy w całkowitej powierzchni terenu planistycznego - sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczegółowego) budynków, które istnieją i mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu i elementów pomocniczych jak schody, rampy, daszki, występy dachowe, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
28) zasadzie dobrego sąsiedztwa - rozumie się przez to odpowiednie do rodzaju przeznaczenia terenu rozmieszczenie obiektów i urządzeń nie ograniczające (w przypadku funkcji dopuszczonych) możliwości zagospodarowania działek sąsiednich, zgodnie z funkcją podstawową oraz respektujące interes prawny właścicieli terenów, określony ustaleniami planu.

§ 4

1. Część tekstowa planu zawiera:
   1) ustalenia dotyczące zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami na rysunkach planu w skali 1: 1 000,
   2) ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania terenów, wynikające z przepisów szczególnych oraz wymogów ochronnych,
   3) przepisy ogólne i przepisy końcowe.
2. Część graficzna planu zawiera:
   1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
      a) granice terenu objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą i symbolami numerowymi oraz literowymi,
      c) granice i oznaczenia literowe stref ochrony konserwatorskiej,
      d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
   2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
      a) linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
      b) linie projektowanego wewnętrznego podziału terenów na działki,
      c) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
      d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5

W zagospodarowaniu terenów zabudowy oprócz ustaleń planu wymienionych w § 8 i § 9 obowiązują przepisy szczególne, zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 6

Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania.

§ 7

Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami na rysunkach wymienionych w § 1, w układzie miejscowości. Obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

A. GARBÓW

1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) teren objęty zmianą, określony na załączniku graficznym nr 1, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
2) funkcja uzupełniająca: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy budynków i przekształcenia na funkcje mieszkalne lub usługowe,
   b) dopuszcza się podział i wydzielenie działki budowlanej na zasadach ogólnych planu, z zapewnieniem dojazdu do każdej działki,
4) parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
   c) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne,
      - gospodarczej – 7,0 m,
   d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
   e) geometria dachów, budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°, budynki gospodarcze: dachy, o nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°,
5) obsługa komunikacyjna:
   a) istniejącą drogą wewnętrzną (nr ewid.202/2) lub innym dojazdem wydzielonym z nieruchomości, włączonym do drogi powiatowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
   b) w przypadku realizacji funkcji usługowej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w obrębie działki w ilości 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
6) warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
   a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
   b) warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu.

19 RM, U – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym oraz zabudowy usługowej

1) teren objęty zmianą, określony na załączniku graficznym nr 13 c, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej dla potrzeb funkcji produkcji rolnej oraz dla działalności pozarolniczej usługowej,

2) obowiązuje ograniczenie oddziaływania funkcji usługowej w granicach wydzielonego terenu, spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych,
3) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania:
   a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia o nowe obiekty wraz z zapleczem infrastruktury,
   b) dopuszcza się lokalizację zakładu usługowego w obiekcie wolnostojącym,
   c) sytuowanie zabudowy usługowej i urządzeń infrastruktury z uwzględnieniem zasady dobrego sąsiedztwa, nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony budynków mieszkalnych,
   d) dopuszcza się podział i wydzielenie działki budowlanej na zasadach ogólnych planu, z zapewnieniem dojazdu do każdej działki,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej bez zmian, jak w stanie istniejącym,
4) parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
   c) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne,
      - usługowo- gospodarczej – 7,5 m
   d) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
   e) geometria dachów, budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45°, budynki gospodarcze: dachy o nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°, dopuszcza się dachy płaskie,
5) obsługa komunikacyjna:
   a) z drogi krajowej, z wykorzystaniem istniejącego zjazdu,
   b) wydzielenie w obrębie działki parkingu dla obsługi funkcji usługowej,
   c) obowiązuje wskaźnik miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
6) warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym
   a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
   b) warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu.

G. ZAGRODY

9 TK – teren obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków oraz infrastruktury kanalizacyjnej

1) teren objęty zmianą, określony na załączniku graficznym 77, przeznacza się na komunalną oczyszczalnię ścieków, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
2) realizacja obiektów i urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków z zachowaniem przepisów szczególnych, urządzenie zieleni izolacyjnej, równoczesne z realizacją inwestycji,

3) odprowadzanie oczyszczonych wód pościekowych do rzeki Kurówki; obowiązuje wymóg okresowego wywozu osadów pościekowych na składowisko po uprzedniej ich higienizacji,
4) możliwość adaptacji i przebudowy istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, dopuszcza się wykorzystanie budynków na zaplecze techniczne gospodarki komunalnej, ew. na funkcje składowo-magazynowe dla innych potrzeb lub rozbiórkę zabudowy,
5) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA OGÓLNE

§ 9

Na terenach oznaczonych symbolami i wymienionych w § 8, jeśli ustalenia nie określają szczegółowych warunków, obowiązują następujące wymagania ogólne, dotyczące zabudowy i zagospodarowania:

1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do II kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się trzecią kondygnację w podpiwniczeniu; wysokość budynku od poziomu terenu - do kalenicy do 9,0 m,
2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 14 m, z tolerancją + 20%, dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 14 m,
3) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu winny ograniczać się do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. W przypadku lokalizacji inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenu, która może wywołać uciążliwości wykraczające poza granice działki, raport o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w przepisach szczególnych sporządza się obowiązkowo. O powyższym ustaleniu należy udzielać informacji zainteresowanym inwestorom i stronom biorącym udział w postępowaniu w sprawach budowlanych i ochrony środowiska,
4) zabudowa i zagospodarowanie należy wykonywać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. W strefach ochronnych linii elektroenergetycznych wyklucza się lokalizację budynków, sadzenie drzew wysokopiennych oraz składowanie materiałów łatwopalnych, w tym nawozów sztucznych. Ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem działki jest dopuszczana na koszt i staraniem inwestora, na podstawie warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci.

§ 10

1. Dokonuje się zmiany w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r, (ogł. w Dz.U Woj. Lub. Nr 13, poz. 422, z późn. zm.), określonych w § 3 Funkcje terenów, obejmujące:
   1) ust. 1 pkt. 1.1 MN – mieszkalnictwo niskie - uzupełnienie ustaleń,
   2) ust. 2 pkt. 1,2 MNw – zabudowa wielorodzinna - uzupełnienie ustaleń,
   3) ust.1 pkt.1.5 RM – mieszkalnictwo rolnicze - uzupełnienie ustaleń,

4) ust. 5 w pkt. 5.1 P – przemysł, składy, bazy :
   a) zmiana treści zapisu pkt.4,
   b) uzupełnienie ustaleń ,
5) ust. 7 pkt. 7.2 drogi krajowe - uzupełnieniu ustaleń.

2. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
   1) na działkach zabudowanych i działkach wąskich o szerokości frontu mniejszej niż 18 m oraz o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2, położonych w terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granic sąsiednich działek budowlanych na odległość min.1,5 m lub przy granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych,
   2) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem i warunkami lokalnymi dopuszcza się realizację budynku bez poddasza użytkowego o kącie nachylenia mniejszym niż 30° oraz pokrycie budynku dachem płaskim,

3. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt. 2, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
   1) ustala się zasadę projektowania i realizacji budynków usługowych i ogólno-dostępnych budowli w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym,
   2) na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę wielorodzinną ozn. symbolem MNw, w miejscowości Garbów dopuszcza się realizację usług publicznych (usługi kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty, kultury fizycznej, usługi rehabilitacji) i nieuciążliwych usług komercyjnych (mała gastronomia, handel usługi bytowe itp.) oraz adaptację pomieszczeń usytuowanych w parterze budynków na usługi publiczne i nieuciążliwe usługi komercyjne, z zachowaniem warunków technicznych i wymagań określonych w przepisach szczególnych, pod warunkiem zachowania ogólnodostępnych terenów osiedlowych z istniejącą infrastrukturą oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego (ciągi piesze, dojazdy, miejsca parkingowe itp.),

4. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt. 3, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
   1) na działkach zabudowanych i działkach wąskich o szerokości frontu mniejszej niż 18 m oraz o powierzchni mniejszej niż 2000 m^2, położonych w terenach wyznaczonych w planie pod mieszkalnictwo rolnicze dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granic sąsiednich działek budowlanych na odległość min.1,5 m lub przy granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych,
   2) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem i warunkami lokalnymi dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego bez poddasza użytkowego o kącie nachylenia mniejszym niż 30° oraz pokrycie budynku dachem płaskim,

5. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt.4a ustala się: zapis pkt. 4: „zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 50 m od zabudowy mieszkaniowej”,

6. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt.4b wprowadza się dodatkowe ustalenia:
   1) dopuszcza się restrukturyzację terenów przemysłowych (w tym terenów po byłej Cukrowni Garbów w miejscowości Zagrody Przybysławskie), z możliwością modernizacji istniejących obiektów, uzupełniania o nowe budowle i urządzenia oraz przekształcanie sposobu zagospodarowania na inne funkcje o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych: produkcyjne i usługowo-produkcyjne, bazy z zapleczem technicznym, składy, magazyny i hurtownie oraz usługi komercyjne,

      nie kolidujące z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej określonych w planie,

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki ochrony środowiska, w tym spełnienie przepisów szczególnych, zwłaszcza dotyczące wód i powietrza; wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, poziom hałasu na granicy terenu winny odpowiadać normom określonym w przepisach.

7. W wyniku zmiany wymienionej w ust.1 pkt. 5, wprowadza się dodatkowe ustalenie:
   1) na terenach zabudowy w planie oznaczonych symb. MR,UC oraz symb. MN,UC w miejscowości Bogucin, dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi, lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości bliższej niż nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej ustalona w planie, przy zachowaniu odległości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy o drogach publicznych dla obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania odpowiednich do oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego środków ochrony powietrza oraz ochrony obiektów i obszaru przed hałasem i wibracjami, a także zachowania pozostałych warunków określonych w planie.

8. Pozostałe ustalenia planu dotyczące funkcji terenów nie ulegają zmianie.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

W zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń dotyczących zmiany przeznaczenia określonych w rozdziale II i III, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy z dnia 8 grudnia 2001 r, (ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422, z dnia 26.02.2002 r., z późn. zm).

§ 12

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422, z dnia 26.02.2002 r., z późn. zm.) w zakresie i granicach terenów objętych niniejszą zmianą.

§ 13

Opłata planistyczna

Dla terenów oznaczonych symbolami, wymienionych w § 8 niniejszej uchwały, obowiązują zasady i stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie planu, w wysokości określonej w § 8 uchwały Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. (ogł. Dz.Urz. Nr 213 poz. 422, z dnia 26.02.2002 r. z późn.zm).

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

UZASADNIENIE

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

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, opracowany został z zachowaniem procedury określonej w art. 17 i przepisów ustawy z dnia 27.03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (/Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz.717, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

W II etapie zmiany planu miejscowego zostały ujęte tereny planistyczne, określone na 3 rysunkach planu w skali 1: 1 000, położone w obrębie 2 miejscowości, wskazane przez inwestorów do realizacji zamierzeń budowlanych w najbliższym okresie.

Ustalenia zmiany planu obejmują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ew. możliwości wydzielenia działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego. W przypadku przeznaczenia terenów na lokalizację funkcji produkcyjnych i usługowych ustalenia określają także wymagania dotyczące zachowania standardów środowiska i ograniczania uciążliwości z zapewnieniem ochrony interesów osób trzecich.

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

Wyznaczone tereny budowlane ujęte w II etapie zmian nie wywołują nowych potrzeb infrastrukturalnych nie spowodują dla gminy skutków finansowych. Elementem zmiany planu jest ponadto ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego tj. komunalnej oczyszczalni ścieków, stanowiącej zadania własne gminy.