WÓJT GMINY GARBÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARBÓW

TEKST USTALEŃ ZMIANY PLANU

WYKONAWCA:

MC KWADRAT - studio projektowe
mgr inż. arch. Magdalena Czechowska

uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



KRAKÓW-GARBÓW, czerwiec 2016 r.

Uchwała Nr XIV/107/16
Rady Gminy Garbów
z dnia 8 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz Uchwał Rady Gminy Garbów Nr XXX/223/14 z dnia 24 października 2014 r. i Nr VIII/53/15 z dnia 18 listopada 2015 r. , po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń 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

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 422 z dnia 26.02.2002 r. z późniejszymi zmianami, w granicach terenów określonych na rysunkach zmiany planu, stanowiących załączniki graficzne, oznaczone numerami 1A- 1C.

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunki w skali 1:1 000, 1:2000, stanowiące załączniki graficzne wymienione w § 1,
2. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
   1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
   2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć przepisy określone w tekście niniejszej Uchwały oraz na Rysunkach zmiany planu;
   2) **przepisach szczególnych (odrębnych)** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
   3) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi,

4) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
7) **działce budowlanej –** należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego,
8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** –należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren na którym planowane jest ich usytuowanie lub od określonej w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
10) **wysokości budynku -** należy przez to rozumieć parametr określony w przepisach odrębnych,
11) **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,
12) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów
13) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o przeznaczeniu na działalności których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług.
14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia produkcyjne i usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych (odrębnych), których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych (odrębnych) dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w zmianie planu,
15) **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,
16) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb ich mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
17) **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;

18) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;

19) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział w całkowitej powierzchni terenu - sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) 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;

20) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 4

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

§ 5

1. W zagospodarowaniu terenów zabudowy oprócz ustaleń zmiany planu wymienionych w § 8-10 obowiązują przepisy szczególne, zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w zmianie planu.
2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo-cyfrowe oznaczone na Rysunkach zmiany planu:
   1) **MN.a** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **RM.a**- tereny zabudowy zagrodowej,
   3) **KDW.a** – tereny dróg wewnętrznych,

Rozdział II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 6

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

2. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
   1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
   2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
3. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
4. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym.
5. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
6. Ustala się możliwość przebudowy i remontu legalnie istniejących obiektów budowlanych.
7. W odniesieniu do terenów zainwestowanych i istniejących obiektów budowlanych:
   1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m^2 powierzchni zabudowy;
   2) funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wskaźnik wysokości został przekroczony, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;
   3) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.
8. Wydzielone działki, które są położone w terenach przeznaczonych pod zabudowę lecz nie spełniają parametrów działki budowlanej według przepisów odrębnych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu i jako takie nie mogą być zabudowane, natomiast w połączeniu z innymi działkami mogą stanowić teren inwestycji.
9. Nowo wydzielone działki, z działek już zabudowanych, nie mogą zmniejszać wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i nie mogą zwiększać wskaźników powierzchni zabudowy działki lub działek, z których zostały wyodrębnione tak, aby na terenie pomniejszonej działki pozostały wskaźniki o wartościach uwzględnionych w ustaleniach szczegółowych.
10. Ustala się następujące **parametry nowowydzielanych działek budowlanych**:
    1) w terenach MN.a:
       a) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m^2,
       b) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki wynosi 18 metrów,
    2) w terenach RM.a:
       a) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2,
       b) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki wynosi 20 metrów;
    3) kąt granic wydzielanej działki względem drogi istniejącej lub projektowanej winien zawierać się między 60 a 120 stopni, dopuszcza się inną wielkość

w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

11. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie w przeznaczeniu uzupełniającym - przy dochowaniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale III niniejszej Uchwały oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
12. Ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz inwestycji celu publicznego.
13. Ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych, oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz inwestycji celu publicznego;
14. **Dla potrzeb ochrony przed hałasem**, zgodnie z przepisami odrębnymi - przyjmuje się, że:
    1) **w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.a oraz w **terenach zabudowy zagrodowej** RM.a, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie ustala się kategorii w tym zakresie.
15. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego ustala się indywidualny sposób pokrycia potrzeb cieplnych obiektów w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (np. gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy,) z dopuszczeniem wykorzystania ekogroszku, lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych). Wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych.
16. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem tymczasowej realizacji szczelnych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji.
17. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
18. Na terenach oznaczonych symbolami wymienionymi w § 5 ust. 2, jeśli ustalenia nie określają szczegółowych warunków, obowiązują następujące wymagania ogólne, dotyczące zabudowy i zagospodarowania:
    1) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem i warunkami lokalnymi dopuszcza się lokalizację budynku bez poddasza użytkowego oraz pokrycie budynku dachem płaskim,
    2) na działkach budowlanych położonych w odległości min. 100 m od ogrodzenia terenu komunalnego ujęcia wody ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
    3) Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
        a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od krawędzi jezdni dla poszczególnych klas dróg, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach zmian planu z zastrzeżeniem pkt 8 -12,
        b) w przypadku braku graficznego oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwagi na położenie terenu zmiany planu w oddaleniu od drogi publicznej, nieprzekraczalną linię zabudowy określa linia rozgraniczająca oraz przepisy odrębne,
        c) dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości dla lokalizacji nowych

budynków w sytuacji uzupełnienia istniejącej linii zabudowy wyznaczonej bezpośrednio sąsiadującymi budynkami, z zachowaniem przepisów odrębnych,

d) istniejące budynki położone w liniach rozgraniczających dróg pozostawia się do utrzymania, remontu i przebudowy przy zachowaniu warunków technicznych budynków określonych przepisami odrębnymi,

e) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunkach zmian planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej,

f) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, lecz w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie o drogach publicznych, pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi,

g) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg, dla całego odcinka drogi o danej funkcji i poszczególnych kategorii dróg.

4) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska, w tym w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dopuszcza się w zasięgu strefy uciążliwości lokalizację, przebudowę oraz rozbudowę tej zabudowy pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8 -9.
5) włączenia (zjazdy indywidualne i publiczne) realizować można wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
6) zmiana zagospodarowania z mieszkalnego na usługowy pod względem możliwości obsługi komunikacyjnej zjazdem publicznym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
7) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
8) zabudowę należy lokalizować poza obniżeniem dolinnym stanowiącym strefę przepływu wód opadowych i roztopowych;
9) z uwagi na położenie terenu w strefie przepływu wód opadowych i roztopowych – podział na działki oraz wydzielenie wewnętrznego układu komunikacyjnego powinny być poprzedzone:
   a) ekspertyzą geotechniczną w sprawie rozpoznania warunków gruntowo-wodnych i oceny możliwości zdrenowania terenu lub obniżenia wód gruntowych,
   b) wykonaniem przepustów umożliwiających przepływ przez działkę wód opadowych i roztopowych,
   c) rozwiązaniem przez inwestora sposobu odprowadzenia wód powierzchniowych, z dostosowaniem do miejscowych warunków poprzez kanalizację deszczową lub poprzez inne rozwiązania;

19. W zakresie **zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną** ustala się:
1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

2) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzić w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadkach lokalizowania na innych terenach, w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych;
3) zabudowa i zagospodarowanie należy wykonywać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. W strefach ochronnych linii elektroenergetycznych wyklucza się lokalizację budynków, sadzenie drzew wysokopiennych oraz składowanie materiałów łatwopalnych, w tym nawozów sztucznych. W indywidualnych przypadkach odstępstwo od tej zasady możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
4) 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;
5) dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych należy dopuszcza się budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV;
6) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji oraz ich realizację w odległości 1,5m od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
7) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami dozwolona jest wyłącznie w przypadkach skrzyżowań z drogami.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 7

1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
   1) przeznaczenie podstawowe;
   2) przeznaczenie uzupełniające;
   3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
   4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
      a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
      b) wskaźniki terenu biologicznie czynnego,
      c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
      d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
      e) wysokości budynków,
      f) szerokość elewacji budynków,
      g) geometrii dachu oraz standardów wykończenia,
      h) nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

1) niewyznaczone na rysunku planu dojścia, dojazdy i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej z drogami publicznymi;
2) miejsca parkingowe;

3) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe, nieoznaczone na rysunku planu;
4) zieleń towarzysząca.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 8

Tereny zabudowy mieszkaniowej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolem **1MN.a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - o ustaleniach:

1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolem MN.a, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
2) funkcje uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe,
   b) tereny zieleni publicznej,
   c) urządzenia infrastruktury technicznej,
   d) urządzenia komunikacyjne- parkingi, zatoki, przystanki;
3) zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania:
   a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 18 pkt 3,
4) **parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 30 % powierzchni działki,
   b) minimalny **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – 50% powierzchni działki,
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
   e) **maksymalna wysokość projektowanych budynków** w zabudowie:
      - mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne – 9,0 m,
      - gospodarczej – 7,0 m,
   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
      -mieszkalnych – 20 m,
      -gospodarczych – 30 m,
   g) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,
   h) **geometria dachów**: budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 30°–45°,
   i) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu,
   j) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
   k) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
5) **obsługa komunikacyjna**:
   a) z drogi publicznej poprzez urządzenie indywidualnego zjazdu urządzonego zgodnie z przepisami odrębnymi lub z drogi wewnętrznej:
      - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN.a** położonego w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 206 obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi wewnętrznej 2KDW.a,
   b) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,

c) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji mieszkaniowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, dla funkcji usługowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

6) **warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym**:
   a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
   b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,

7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

§ 9
Tereny zabudowy zagrodowej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami **1-2RM.a – tereny zabudowy zagrodowej** - o ustaleniach:

1) tereny objęte zmianą, oznaczone na załącznikach graficznych symbolami RM.a, przeznacza się na lokalizację zabudowy gospodarstw rolnych wraz z wchodzącymi w ich skład budynkami mieszkalnymi, oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
2) funkcje uzupełniające:
   a) tereny zieleni publicznej,
   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia komunikacyjne- dojazdy, parkingi, zatoki, przystanki;
3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni określonej w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartej w przepisach odrębnych; obowiązuje ograniczenie ich oddziaływania w granicach wydzielonego terenu, spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych,
4) **zasady sytuowania zabudowy i zagospodarowania przypadku realizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczej**:
   a) dopuszcza się podział na zasadach ogólnych planu, z warunkiem zapewnienia do każdej działki dojazdu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach określonych na rysunkach zmiany planu zgodnie z ustaleniami zawartymi § 6 ust. 18 pkt 3,
   c) nasadzenie zieleni osłonowej,
5) **parametry, wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczej**:
   a) maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 30 % powierzchni działki,
   b) minimalny **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – 40% powierzchni działki,
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
   e) maksymalna wysokość projektowanych budynków:
      - mieszkalnych - II kondygnacje nadziemne – 9,0 m,

- gospodarczych – 9,0 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
- mieszkalnych – 20 m,
- gospodarczych – 30 m,

g) architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce,

h) **geometria dachu**: budynki mieszkalne - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30°-45°, budynki gospodarcze - dach dwuspadowy lub wielospadowym o nachyleniu głównych połaci pod kątem 10°-30°,

i) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;

j) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

k) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.

6) **obsługa komunikacyjna**:

a) z drogi publicznej poprzez urządzenie indywidualnego zjazdu urządzonego zgodnie z przepisami odrębnymi lub z drogi wewnętrznej:
- dla terenu oznaczonego symbolem **1RM.a** położonego w sąsiedztwie drogi gminnej, obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona poprzez drogę wewnętrzną 1KDW.a, a także drogę o numerze działki ewidencyjnej 379/2,
- dla terenu oznaczonego symbolem **2RM.a** obowiązuje obsługa komunikacyjna prowadzona z drogi KDW (działka nr 255),

b) w przypadku podziału na działki obowiązuje wydzielenie z nieruchomości drogi wewnętrznej, o szerokości min. 5 m, jako dojazdu do poszczególnych działek,

c) urządzenie w obrębie działki miejsc parkingowych dla obsługi funkcji mieszkaniowej według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, dla funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej usług wbudowanych w budynki mieszkalne, ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

7) **warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym**:

a) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wodno-kanalizacyjny; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

b) obsługa infrastrukturalna: zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci;

8) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu, z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska określonych w Uchwale Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r., z późn. zm., w tym związanych z sąsiedztwem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

§ 10
Tereny komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **1-2KDW.a - tereny dróg wewnętrznych** - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wewnętrzne gminne oraz prywatne.
2. Dla dróg wewnętrznych wyznaczonych zmianą planu ustala się:

1) lokalizację dróg z wykorzystaniem istniejących dróg lokalnych;
2) poszerzenie ich pasów do ustalonych parametrów;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 – 10 m, zgodnie z rysunkami zmiany planu, szerokość jezdni min. 3,5 m.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

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

§ 12

Opłata planistyczna

1. Dla terenów oznaczonych symbolami, wymienionych w § 5 niniejszej uchwały, obowiązują zasady i stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie planu, w wysokości określonej zgodnie z § 8 uchwały Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. (ogł. w Dz.Urz. Woj. Lub. Nr 13 z 2002 r., poz. 422), z późn. zm. Tj.:
   1) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego (MN.a, RM.a,) za wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 1%;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW.a obowiązują zasady i stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości – 1%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbów.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 15

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