Uchwała NR XXIII/135/05
Rady Gminy Garbów
z dnia 20 czerwca 2005

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów – część I.

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 (t. j. 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 VIII/52/03 r. z dnia 30 października 2003 r., u c h w a l a się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności 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 późn. zmianą uchwaloną uchwałą Nr XX/119/05 Rady Gminy Garbów z dnia 18 marca 2005 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów – część I, 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.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) ustalenia, będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący Załączniki graficzne od Nr 1 do nr 36, z wyłączeniem załączników oznaczonych numerami: 9,10,25.
2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowią załączniki nr 37 i nr 38 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Część tekstowa zmiany planu zawiera:
   1) ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami na rysunku oraz ustalenia ogólne, określone w rozdziale II,
   2) przepisy końcowe – określone w rozdziale III ,
2. Część graficzna zmiany planu obejmuje linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami i symbolami,

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 4

Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych w układzie miejscowości symbolami na rysunku w skali 1: 1 000

A. GARBÓW

1 MN,UC$_c$ – teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych uciążliwych

1) teren określony na załączniku graficznym nr 1, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług transportu,
2) obowiązuje ograniczenie oddziaływania funkcji w granicach wydzielonego terenu i spełnienie wymogów dotyczących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych w zakresie hałasu, czystości powietrza, wód podziemnych i innych,
3) dopuszcza się lokalizację obiektów jako zaplecza usług transportu, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczone do grupy, dla których obowiązkowo sporządza się raport o oddziaływaniu na środowisko,
4) lokalizacja budynku mieszkalnego w nawiązaniu do budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 236/2,
5) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
   a. sytuowanie obiektów usługowo-gospodarczych i urządzeń infrastruktury z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
   b. zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej, nieutwardzonej, przeznaczonej na zieleń),
   c. uwzględnienie potrzeb wewnętrznej obsługi komunikacji (miejsca parkingowe, dojazdy, itp.),
   d. nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

2 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku graficznym nr 2, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) adaptacja istniejącego siedliska rolniczego, z możliwością wymiany, rozbudowy budynków i uzupełniania zabudowy ,
3) na niezabudowanym terenie możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, dopuszcza się podział terenu na działki, z zapewnieniem dostępności do drogi publicznej,
4) dopuszcza się lokalizację usług na działce nr ewid. 889,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

3 MR – teren zabudowy zagrodowej

1) teren określony na załączniku nr 2, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej,
2) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
3) przy sytuowaniu zabudowy zachować odległości strefy ochronnej od systemowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV min. 30 m od osi linii,
4) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

4 MR – teren zabudowy zagrodowej
1) teren określony na załączniku nr 2, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej,
2) lokalizacja zabudowy w południowo-zachodniej części działki,
3) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
4) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

5 MN,UC – teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych,
1) teren określony na załączniku nr 3, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia zainwestowania terenu,
4) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w istniejącej zabudowie lub w obiekcie wolnostojącym, parterowym,
5) warunki zagospodarowania:
   a. udział powierzchni zabudowy maks. 30 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
   b. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
   c. nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki,
6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

6 MN,UC – teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 4, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2) możliwość budowy od strony drogi gminnej obiektu usługowo-mieszkalnego, dopuszcza się dwa budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej i usługowej, wykluczenie z sytuowania zabudowy strefy spływu wód opadowych i rozto-powych,
3) warunki zagospodarowania:
   a. udział powierzchni zabudowy maks. 30 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
   b. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
   c. nasadzenie zieleni wzdłuż granic działki,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

7 UC – teren zabudowy usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 5, przeznacza się na lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
2) lokalizacja usług jak handel, gastronomia lub innych usług nieuciążliwych o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
3) lokalizacja zabudowy w części południowej działki, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
4) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
   a. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b. tylna linia zabudowy w odległości min. 100 m od projektowanej oczyszczalni,

c. sytuowanie zabudowy w odległości min. 10 m od krawędzi rowu,
d. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
e. wydzielenie dojazdu do projektowanej oczyszczalni o szerokości min.5,0 m,
f. udział powierzchni zabudowy maks. 30 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
g. ochrona zieleni i drzewostanu,

5) warunki zabudowy
a. wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
b. architektura zabudowy winna nawiązywać do tradycyjnego budownictwa w skali , detalu i kolorystyce,
c. wyklucza się grodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych,
6) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

8 MN,UC – teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 6, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2) możliwość realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej (usługi wbudowane) lub budynków wolnostojących o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
3) dopuszcza się podział na działki budowlane, z zachowaniem dostępu do drogi publicznej,
4) warunki zagospodarowania:
a. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
b. nasadzenie zieleni osłonowej od terenów polnych,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

8 a MN,UC – teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 6a, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2) możliwość realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej (usługi wbudowane) lub budynków wolnostojących o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
3) obsługa komunikacyjna od drogi gminnej,
4) dopuszcza się podział na działki budowlane, z zachowaniem dojazdu do działki,
5) warunki zagospodarowania:
a. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
b. nasadzenie zieleni osłonowej wzdłuż granic działki,
c. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
d. udział powierzchni zabudowy maks. 30 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

9 MN – teren zabudowy jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 7, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) dopuszcza się funkcję uzupełniającą - usługi nieuciążliwe,

3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się jej przekształcenie na zabudowę jednorodzinną,
4) warunki zagospodarowania terenu:
   a. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b. możliwość wydzielenia z działki nr ewid. 1035/4 drogi dojazdowej (przy granicy działką nr ewid. 1036), spełniającej wymogi przepisów,
   c. obowiązuje pozostawienie jako niezabudowanej południowej, najbardziej stromej części działki,
   d. udział powierzchni zabudowy maks. 20 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
   e. ochrona istniejącej zieleni
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

9 a MN – teren zabudowy jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 8, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) warunki zagospodarowania terenu:
   a. obsługa komunikacyjna drogą lokalną (nr ewid. 1040) lub drogą wydzieloną z działki 1035/4,
   b. udział powierzchni zabudowy maks. 20 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni działki,
   c. nasadzenie zieleni osłonowej od strony terenów polnych, ochrona zieleni stabilizującej skarpy,
3) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

10 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 11, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) adaptacja istniejącego siedliska rolniczego, z możliwością wymiany, rozbudowy budynków i uzupełniania zabudowy, dopuszcza się przekształcenie na zabudowę jednorodzinną,
3) dopuszcza się podział nieruchomości, warunkowany zapewnieniem dostępności do drogi publicznej,

4) udział powierzchni zabudowy maks. 50 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
5) ochrona zieleni stabilizującej skarpę,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach ogólnych planu,

11 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 12, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) dopuszcza się funkcję uzupełniającą usługi nieuciążliwe,
3) sytuowanie zabudowy wzdłuż drogi powiatowej, z uwzględnieniem konfiguracji terenu, wyklucza się z zabudowy strefę spływu wód opadowych i roztopowych,
4) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
5) dopuszcza się podział terenu na działki, z zachowaniem dostępności do drogi publicznej,
6) nasadzenie zieleni wysokiej osłonowej od strony terenów polnych,

7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

B. BOGUCIN

1 KS – teren urządzeń obsługi komunikacji

1) teren określony na załączniku nr 13, przeznacza się na lokalizację stacji paliw płynnych,
2) możliwość budowy stacji paliw z obiektami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,
3) funkcje uzupełniające: socjalno-administracyjne i usługi komercyjne (np.handel, gastronomia, usługi serwisowe, inne),
4) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt. 1, z zachowaniem przepisów ochrony środowiska, w tym procedur dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej drogi obsługującej, związanej z rozwiązaniem węzła drogowego tzw."Bogucin", sytuowanie obiektów i urządzeń służących dystrybucji i magazynowania paliw w odległości min. 50 m od zabudowy mieszkaniowej,
6) maksymalna wysokość obiektów obsługi komunikacji I kondygnacja nadziemna, zabudowy usługowej do II kondygnacji nadziemnej w tym druga w poddaszu,
7) obsługa komunikacyjna terenu drogą zbiorczą ze zjazdem publicznym na drogę krajową, orientacyjnie określonymi na rysunku planu,
8) warunki zagospodarowania terenu:
   a. udział powierzchni zabudowy maks. 40 % powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni terenu,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej i terenów rolnych,
   c. urządzenie parkingów, utwardzonych placów nawrotowych, dojazdów wewnętrznych,
   d. odwodnienie terenu i odprowadzenie ścieków, z zabezpieczeniem ochrony wód podziemnych i gleby przed zanieczyszczeniem,
9) w przypadku wystąpienia kolizji z lokalizacją stacji paliw dopuszcza się przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z dyspo-nentami poszczególnych mediów,
10) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

2 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 14, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) możliwość podziału na działki, z zachowaniem dojazdu do drogi publicznej,
3) wyłączenie z zabudowy strefy spływu wód opadowych i roztopowych,
4) warunki zagospodarowania:
   a. linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów rolnych,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

3 MN,UC– teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych

1) teren określony na załączniku nr 15, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usługi nieuciążliwe,

2) adaptacja istniejącej zabudowy dopuszcza się jej rozbudowę oraz uzupełnienie zainwestowania terenu,
3) dopuszcza usługi stacji auto-gaz, z towarzyszącą infrastrukturą, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów,
4) obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej, urządzenie zjazdu poza strefą oddziaływania skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową, wyklucza się bezpośredni zjazd z działki na drogę krajową,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowego obiektu 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oraz 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
6) warunki zagospodarowania:
   a. urządzenie na działce miejsc parkingowych dla potrzeb usług,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki,
   c. udział powierzchni zabudowy maks. 35 % powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni terenu,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

4 MN – teren zabudowy jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 16, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) dopuszcza się podział na działki z zachowaniem dostępu do drogi, z zabudowy wyklucza się strefę spływu wód opadowych i roztopowych,
3) warunki zagospodarowania:
   a. nasadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych,
   b. udział powierzchni zabudowy maks. 20 % powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni terenu,
   c. nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od granicy działki z drogą,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

5 KS,UC – teren urządzeń obsługi komunikacji i usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 17, przeznacza się na lokalizację stacji paliw gazowej (auto-gaz) i usług nieuciążliwych,
2) możliwość budowy obiektu stacji paliw, z usługami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów,
3) dopuszcza się usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego (handel, gastronomia, usługi diagnostyczne i naprawcze, itp.),
4) funkcje uzupełniające: administracyjno- socjalne,
5) obsługa komunikacyjna od drogi gminnej, urządzenie zjazdu usytuowanego w odległości min. 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, w uzgodnieniu z zarządem drogi,
6) warunki zabudowy: maksymalna wysokość stacji gazowej I kondygnacja nadziemna, obiekt usługowy do II kondygnacji, w tym druga w poddaszu,
7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
8) warunki zagospodarowania:
   a. urządzenie na działce miejsc parkingowych dla potrzeb usług,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki,
   c. udział powierzchni zabudowy maks. 40 % powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni terenu,
9) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu,

6 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 18, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) na działce nr 293/1 dopuszcza się funkcję uzupełniającą usługi nieuciążliwe, wbudowane lub w parterowym budynku wolnostojącym,
3) sytuowanie zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej, z uwzględnieniem konfiguracji terenu, wykluczenie z zabudowy obniżenia terenu jako strefy spływu wód opadowych i roztopowych,
4) dopuszcza się podział terenu na działki, z zachowaniem dostępu do drogi,
5) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

7 KDX – droga gminna wewnętrzna
1) ustala się przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną (ciąg pieszo jezdny), oznaczoną symbolem na załączniku nr 18,
2) lokalizacja drogi z wykorzystaniem istniejącej drogi lokalnej (działka nr ewid. 290), z poszerzeniem do ustalonych parametrów,
3) szerokość w liniach rozgraniczających – 6-8 m, szerokość jezdni min. 3,5 m,

9 UC – teren usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 22, przeznacza się na lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
2) możliwość sytuowania usług jak: handel, gastronomia, rzemiosło lub innych usług nieuciążliwych,
3) dopuszcza się funkcje uzupełniające – administracyjno-socjalną oraz handel hurtowy,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej - 25 m od granicy działki z drogą krajową, sytuowanie budynku w części działki zbliżonej do działki nr ewid. 425, wyklucza się z zabudowy obniżenie terenu w strefie spływu wód opadowych i roztopowych,
5) warunki zagospodarowania terenu:
   a. urządzenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu,
   c. maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 % powierzchni terenu, udział minimalny udział terenów biologicznie czynnych min. 40% powierzchni działki,
   d. urządzenie zjazdu na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

10 UC – teren usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 15a, wydzielony z terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie na rezerwę pod usługi i funkcje mieszkalne (UC,M), przeznacza się na lokalizację usług komercyjnych,
2) dopuszcza się funkcję mieszkalną towarzyszącą usługom,
3) z uwagi na projektowany przebieg drogi wojewódzkiej lokalizacja zabudowy w północno-wschodniej części działki w odległości min.30 m od krawędzi jezdni,
4) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 12/17, poprzez zjazd na planowaną drogę serwisową równoległą do istniejącej drogi krajowej, bezpośrednie włączenie zjazdu z drogi krajowej na działkę nr 362 wykluczone. Dopuszcza się dojazd z drogi lokalnej (działka nr ewid. 379), docelowo po realizacji, z drogi wojewódzkiej,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

C. PIOTROWICE

1 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 19, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) możliwość podziału na działki budowlane o szerokości frontu min. 20 m, z zachowaniem dostępu do drogi,
3) warunki zagospodarowania terenu:
   a. linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów rolnych,
   c. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu,

2 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 20, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) sytuowanie zabudowy w północno-zachodniej cz. działki, realizacja inwestycji z zapewnieniem dojazdu do drogi gminnej drogą wewnętrzną o szerokości min. 4 m, możliwość wydzielenia drogi dojazdowej ozn. symbolem KDX z działek nr ewid. 549 i 550,
3) warunki zagospodarowania terenu:
   a. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów otwartych,
   b. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu,

3 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 20, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) funkcje uzupełniające - usługi nieuciążliwe, jako wbudowane lub w budynku wolnostojącym,
3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością rozbudowy budynków i uzupełniania zainwestowania, dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na usługi,
4) możliwość lokalizacji nowej zabudowy na niezabudowanych działkach, dopuszcza się wydzielenie działek na zabudowę jednorodzinną o szerokości frontu min. 20 m, wyklucza się z sytuowania zabudowy strefę spływu wód opadowych i roztopowych,
5) wykluczone bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej na działki, zabudowa terenu równoczesna z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej drogą wewnętrzną ozn. KDX o szerokości min. 4,0 m, wydzieloną z działek położonych wzdłuż drogi krajowej, włączoną do drogi gminnej. Dopuszcza się inny przebieg drogi z włączeniem do drogi gminnej niż wyżej wymieniony, wydzielonej z działek,
6) sytuowanie zabudowy i pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

3 a MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 20, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wymianę i rozbudowę budynków,

3) możliwość sytuowania nowej zabudowy na niezabudowanym terenie, dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę jednorodzinną z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej i szerokości frontu min. 18 m,
4) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej,
5) funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe jako wbudowane lub w budynku wolnostojącym,
5) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

4 MR – teren zabudowy zagrodowej
1) teren określony na załączniku nr 21, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej,
2) adaptacja istniejącej zabudowy i siedlisk rolniczych, z możliwością rozbudowy budynków i uzupełniania zabudowy,
3) dopuszcza się wydzielenie działek na zabudowę jednorodzinną z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej i szerokości frontu min.18 m,
4) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

6 MR,MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 23, przeznacza się na lokalizację zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej,
2) adaptacja istniejącej zabudowy i siedliska rolniczego, dopuszcza się wymianę, rozbudowę budynków i uzupełniania zabudowy,
3) dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę jednorodzinną o szerokości frontu min. 18 m,
4) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
5) obsługa komunikacyjna drogą gminną,
6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

7 MN,UC– teren zabudowy jednorodzinnej i usług komercyjnych
1) teren określony na załączniku nr 24, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej i usługi nieuciążliwe,
2) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy lub uzupełniania budynków,
3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane lub jako wolnostojący budynek parterowy,
4) ze względu na zagrożenie erozją sytuowanie nowego budynku w istniejącym siedlisku lub w zbliżeniu do istniejącego siedliska,
5) obsługa komunikacyjna od drogi lokalnej nr 539 lub nr 609,
6) warunki zagospodarowania terenu:
   a. urządzenie miejsc parkingowych dla potrzeb użytkowników usług,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów rolnych
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

D. WOLA PRZYBYSŁAWSKA

2 KS,UC$_m$ – teren urządzeń obsługi komunikacji i usług komercyjnych z funkcją mieszkalną

1) teren określony na załączniku nr 26, przeznacza się na lokalizację stacji paliw płynnych i gazowej, usług i funkcji mieszkalnej,
2) możliwość budowy stacji paliw z obiektami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz z usługami związanymi z obsługą komunikacji (handel, gastronomia, usługi serwisowe, diagnostyka, naprawy itp.),
3) funkcje uzupełniające: administracyjno-socjalne i mieszkalne,
4) obsługa komunikacyjna od drogi lokalnej (KDL), bez bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej,
5) maksymalna wysokość obiektów stacji paliw I kondygnacja nadziemna budynek usługowy i mieszkalny do II kondygnacji, w tym druga w poddaszu,
6) sytuowanie zabudowy mieszkalno-usługowej w zachodniej części działki, w odległości min. 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, obiektów i urządzeń stacji paliw w odległości min. 30 m od krawędzi drogi krajowej,
7) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymogów i procedur wynikających z przepisów ochrony środowiska,
8) warunki zagospodarowania terenu:
   a. udział powierzchni zabudowy maks. 40 % powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni terenu,
   b. nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy i terenów rolnych,
   c. urządzenie parkingów, utwardzonych placów nawrotowych, dojazdów wewnętrznych,
   d. odwodnienie terenu i odprowadzenie ścieków, z zabezpieczeniem ochrony wód podziemnych i gleby przed zanieczyszczeniem,
9) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu,

3 MN – teren zabudowy jednorodzinnej
1) teren określony na załączniku nr 27, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
3) warunki zagospodarowania terenu:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,
   b. nasadzenie zieleni od strony terenów rolnych,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

4 RPU – teren produkcji i obsługi rolnictwa
1) teren określony na załączniku nr 28 przeznacza się na funkcję produkcji i obsługi rolnictwa,
2) adaptacja bazy z zapleczem produkcyjnym, magazynowym i administracyjno-socjalnym Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej,
3) obowiązuje ograniczanie uciążliwości do granic terenu określonego w planie,
4) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość modernizacji i wymiany obiektów oraz uzupełniania zabudowy,
5) dopuszcza się przekształcenie zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów na funkcje składowe, handel hurtowy i nieuciążliwą działalność produkcyjno-usługową,
6) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej wzdłuż granic działki,
7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

5 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 29, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) warunki zagospodarowania terenu:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
   b. nasadzenie zieleni osłonowej wzdłuż granic działki,
3) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą lokalną, rozbudowa infrastruktury staraniem i na koszt inwestora,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

E. PRZYBYSŁAWICE

1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 30, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) dopuszcza się wydzielenie dwóch działek pod zabudowę mieszkaniową,
3) obsługa komunikacyjna od drogi gminnej, dojazd do działki drogą wewnętrzną (nr 1131/5),
4) warunki zagospodarowania:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
   b. nasadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

2 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 31, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wymagane zabezpieczenie dojazdu do drogi wojewódzkiej, spełniającego wymogi przepisów,
3) warunki zagospodarowania terenu:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
   b. nasadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych,
4) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

F. GUTANÓW

1 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 35, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) sytuowanie zabudowy w południowej części działki, w maksymalnej odległości od granicy działki komunalnego ujęcia wody,
3) teren położony w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej,
4) dojazd do działki drogą wewnętrzną (nr 490),
5) warunki zagospodarowania terenu:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,

b. ochrona istniejącej zieleni, nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu,

6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

2 KDG– droga gminna wewnętrzna

1) ustala się przeznaczenie terenu na drogę gminną wewnętrzną na odcinku ok.360 m, określoną na załączniku nr 36, oznaczoną symbolem 2 KDG,
2) lokalizacja drogi z wykorzystaniem istniejącej drogi lokalnej, wydzielonej geodezyjnie, z jej poszerzeniem oraz wyznaczenie nowego odcinka drogi, wydzielonej z działek,
3) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0-9,0m, szerokość jezdni 4,5 –5,0 m.

G. LEŚCE

1 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 32, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) obsługi komunikacyjna istniejącą drogą lokalną (nr 847), wyklucza się bezpośredni zjazd z drogi krajowej,
3) linia zabudowy 12 m od osi drogi wewnętrznej, rozbudowa sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
4) warunki zagospodarowania:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
   b. udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni działki,
5) odległość zabudowy od planowanej drogi krajowej ekspresowej i pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

2 MN – teren zabudowy jednorodzinnej

1) teren określony na załączniku nr 33, przeznacza się na lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
2) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
3) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej, urządzenie zjazdu na warunkach uzgodnionych z zarządcę drogi,
4) warunki zagospodarowania terenu:
   a. maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
   b. nasadzenie zieleni osłonowej od strony terenów otwartych,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

3 MR – teren zabudowy zagrodowej

1) teren określony na załączniku nr 34, przeznacza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
2) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
3) możliwość sytuowania budynku w granicy lub w zbliżeniu do działki nr 257/3, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4) nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów rolnych,
5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych planu.

§ 5

Ustalenia ogólne

1. Na terenach oznaczonych symbolami, wymienionych w § 4, 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 w tym druga w poddaszu użytkowym, dopuszcza się trzecią kondygnację w podpiwniczeniu, maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy do 9,0 m,
   2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 14 m z tolerancją do + 20%, dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 14 m,
   3) pokrycie dachami o nachyleniu głównych połaci min. 30°,
   4) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej dojazdowej, z wyjątkiem przypadków gdy takie usytuowanie jest ograniczone istniejącym zagospodarowaniem lub szerokością działki
   5) na działkach przeznaczonych na zabudowę jednorodzinną dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego,
   6) wskaźniki intensywności zabudowy terenu, na działkach przeznaczonych na zabudowę zagrodową dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki, na działkach przeznaczonych na zabudowę jednorodzinną i usługi - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
   7) należy uwzględnić zasady dobrego sąsiedztwa w oparciu o przepisy szczególne oraz ustalenia planu dla terenów i obiektów sąsiednich, szczególnie dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz objętych ochroną,
   8) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu lub szerokością działki dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wymogów określonych przepisami.

2. Wprowadza się uzupełniające ustalenia dotyczące Terenów urządzeń i sieci komunikacyjnej, określonych w § 3 ust.7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. – obejmujące pkt. 7.8, o następującej treści:
   1) dopuszcza się korekty funkcji i parametrów technicznych dróg publicznych, określonych w pkt.7.1; 7,2; 7,3; 7,4 i 7,5 planu, dostosowane do obowiązujących w czasie ich realizacji normatywów oraz warunków określonych w ustawie o drogach publicznych i przepisach wykonawczych, w tym rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – w oparciu wykonane dla nich projekty techniczne określające szczegółowe przekroje poprzeczne drogi i szczegółowe rozwiązania techniczne,
   2) w odniesieniu do dróg gminnych i parametrów technicznych ustalonych w pkt. 7,5, w szczególnych przypadkach, uzasadnionych warunkami naturalnymi środowiska przyrodniczego np. ukształtowaniem terenu, ochroną zabytków, istniejącym zainwestowaniem i innymi trudnymi warunkami lokalnymi – dopuszcza się, z za-

chowaniem przepisów, zmienną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających lub na odcinkach zmniejszenie szerokości pasa drogi i szerokości jezdni, z zapewnieniem wymaganych elementów przekroju poprzecznego drogi, odwodnienia, widoczności i innych warunków dotyczących bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej,

3) w odniesieniu do dróg gminnych wewnętrznych, niepublicznych, pozostałych we władaniu i zarządzie gminy, określonych w pkt. 7,6, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem, trudnymi warunkami lokalnymi i oceną ruchu drogowego dopuszcza się zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających, w tym na odcinkach szerokości pasa drogi do min. 6,0 m i szerokości jezdni do min. 3,0 m, z mijankami lub utwardzonymi poboczami. Nie dotyczy to dróg przewidywanych do włączenia do sieci dróg gminnych
4) na terenach zwartej zabudowy drogi gminne winny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem,
5) modernizacja i budowa dróg publicznych i wewnętrznych na odcinkach przecinających doliny rzeczne i suche doliny (obniżenia przepływu wód opadowych i roztopowych) winna uwzględniać zasadę ochrony ich drożności jako ciągów ekologicznych poprzez realizację przepustów i umożliwiać przepływ wody.

3. Poza ustaleniami określonymi w niniejszej uchwale, pozostają bez zmian i obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z zasadami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, 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.);

ROZDZIAŁ III

§ 6

Przepisy końcowe

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego przez Radę Gminy Garbów 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.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszą zmianą.

§ 7

Opłata planistyczna

Dla terenów oznaczonych symbolami, wymienionych w § 4 niniejszej uchwały, obowiązują zasady i stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu 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. – tekst ogł. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 213 poz. 422 z 26.02.2002 r.).

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbów.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 10

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