



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 5 listopada 2019 r.

Poz. 5113

UCHWAŁA NR XI/111/2019 RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia 17 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CMENTARZ DĄBKÓW"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Lubaczów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CMENTARZ DĄBKÓW" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "CMENTARZ DĄBKÓW"**, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Rozdział 1. **Obszar objęty planem**

§ 3. Plan obejmuje część obszaru miejscowości Dąbków o powierzchni 6,15 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XL/368/2017 Rady Gminy Lubaczów z dnia z 29 września 2017 roku.

Rozdział 2. **Przepisy ogólne**

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od projektowanego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię

balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 8) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.);
- 10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.);
- 11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W obszarze planu wyznacza się **nieprzekraczalną linię zabudowy** dla drogi oznaczonej symbolem 1KD-D w odległości 6 m od linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna). Sprawność cieplna kotłów musi wynosić co najmniej 82%.

2. W terenach przeznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, które wykorzystują energię wiatru. Dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W obszarze planu znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków, pod numerem rejestru A-1595: cmentarz ewangelicki wraz z pomnikami nagrobnymi i starodrzewem. Dla cmentarza, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu

§ 8. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R-3R**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze w tym z zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych.

§ 9. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZC**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: cmentarze wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków kaplic wyznaniowych,
 - b) kolumbariów,
 - c) placów, dojazdów i dojazdów,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 35° - 75°,
 - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 15 m,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,1.

§ 10. Wyznacza się **tereny cmentarzy nieczynnych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZCn**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: nieczynny, istniejący cmentarz;
- 2) zakazuje się nowych pochówków;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się:
 - a) usuwanie drzew w złym stanie lub stanowiących zagrożenie dla mienia i życia ludzi,
 - b) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych zieleni,
 - c) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych przy grobach, grobowcach i nagrobkach,
 - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.

§ 11. Wyznacza się **tereny dróg publicznych 1KD-D - 2KD-D**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej lokalnej (D), w ciągu dróg gminnych wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych 1KDW**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 13. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KS**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków kaplic wyznaniowych,
 - b) toalet publicznych,
 - c) placów, dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 35° - 75°,
 - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 15 m,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,2.

Rozdział 7.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się generalne zasady obsługi komunikacyjnej: za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg poprzez istniejące i projektowane zjazdy – powiązane z układem zewnętrznym drogami gminnymi.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg publicznych 1KD-D:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 5 m.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg publicznych 2KD-D:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach obszaru objętego planem: od 3 do 3,5 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 5 m.

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg wewnętrznych 1KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,5 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 4,0 m.

Rozdział 8.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze objętym planem ustala się prowadzenie nowych sieci i budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innymi trasami, pod warunkiem, że nie będą naruszać szczegółowych ustaleń planu.

2. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej po rozbudowie;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków: do sieci kanalizacyjnej po rozbudowie. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie czy gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, za pośrednictwem stacji transformatorowych SN/nN, z istniejącej sieci poprzez jej przebudowę i rozbudowę. Ustala się, że sieci niskiego i średniego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia, z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 80.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. W strefie ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od terenów cmentarza 1ZC - w granicach obszaru objętego planem - obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny cmentarzy (ZC i ZCn), tereny dróg publicznych (KD-D) i tereny parkingów (KS).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady ich kształtowania:

- 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem terenów KS;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

§ 18. W obszarze planu ustalono granice terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny cmentarzy (ZC);
- 2) tereny dróg publicznych (KD-D);
- 3) tereny parkingów (KS).

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 20. 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: z przedziału 60° – 120°.

Rozdział 14.**Stawki procentowe**

§ 21. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 5%.

Rozdział 15.**Przepisy końcowe**

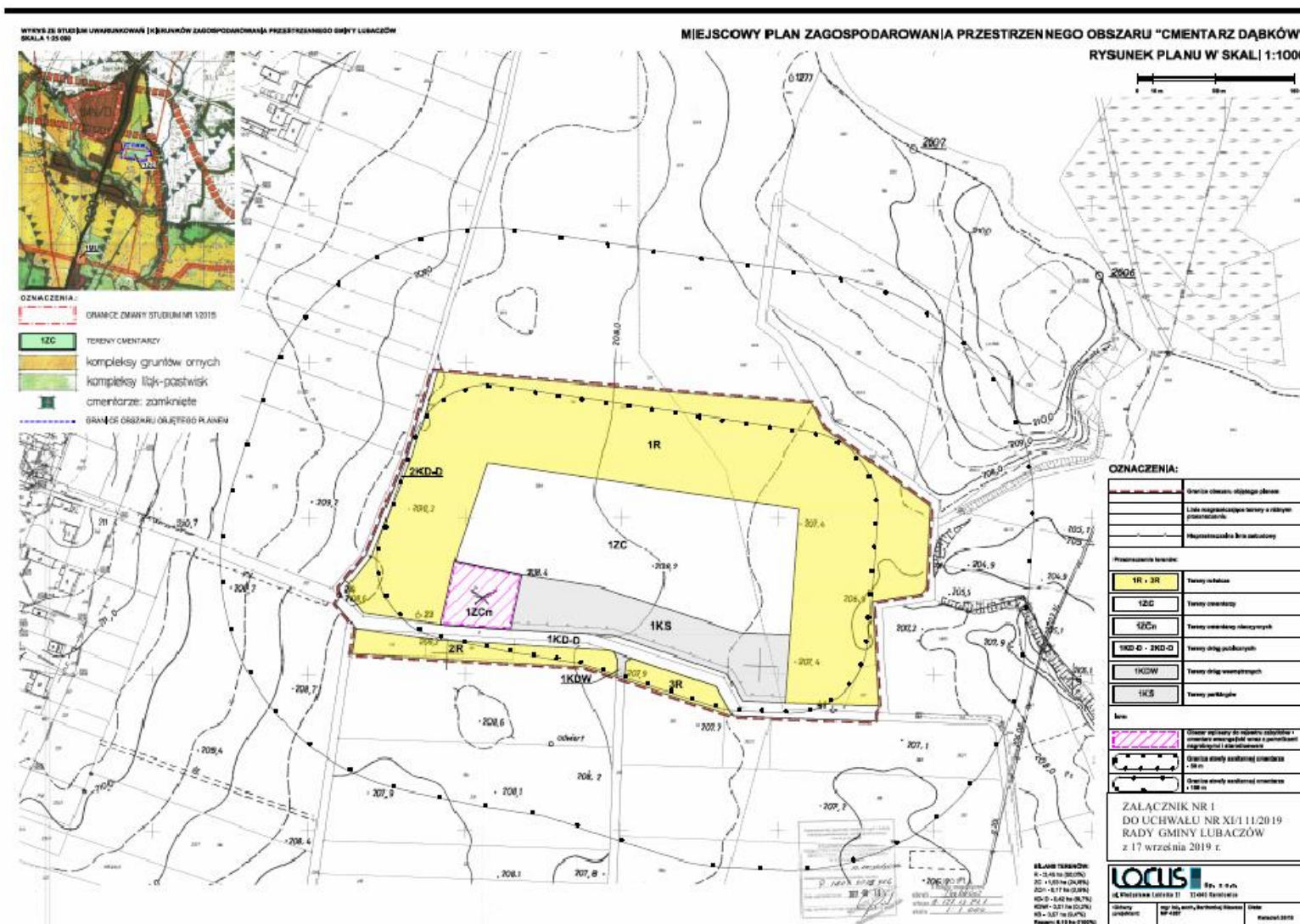
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 23. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

**Przewodniczący Rady Gminy
Lubaczów**

Roman Cozac



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/111/2019

Rady Gminy Lubaczów

z dnia 17 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należą:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa dróg gminnych;
- 2) modernizacja, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmująca zaopatrzenia w wodę w zakresie gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej - w oparciu o istniejącą sieć.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) emisji obligacji, zaciągania kredytów i pożyczek bankowych.
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych prowadzą gminne jednostki organizacyjne.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Lubaczów uchwałą Nr XL/368/2017 Rady Gminy Lubaczów z dnia z 29 września 2017 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CMENTARZ DĄBKÓW".

Obszar objęty niniejszą uchwałą, o powierzchni 6,15 ha, obejmuje część miejscowości Dąbków, na wschód od drogi powiatowej.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej "ustawa"), tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy.

Następnie rozpatrzono wnioski wraz ze sporządzeniem projektu planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów. Do projektu planu zostały opracowane prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych jego uchwalenia. Przed opracowaniem projektu planu miejscowego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów dla różnych funkcji oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Właściwe kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest podstawowym narzędziem tworzenia urbanistycznego i architektonicznego ładu przestrzennego. Bardzo istotnym narzędziem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest możliwość wprowadzania zakazu zabudowy terenów.

Głównym celem przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie realizacji cmentarza, który ma za zadanie zaspokojenie podstawowych potrzeb lokalnej społeczności. Opracowanie planu miejscowego pozwoli na stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Oczekiwanym efektem sporządzenia planu miejscowego będzie wprowadzenie kompleksowych rozwiązań w zakresie urbanistyki i architektury, które zapewnią ochronę ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju.

Plan miejscowy ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów w sposób mający na celu kontynuację istniejących cech zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. W obszarze planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy dla dróg publicznych.

Zgodnie natomiast z art. 1 ust. 4 ustawy w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkiwany przez ludzi), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę sensu stricte, a jedynie przewiduje możliwość realizacji inwestycji celu publicznego w postaci nowego cmentarza. Tereny w obszarze planu są obsługiwane komunikacyjnie, na poziomie miejscowym, przez drogę gminną, która zapewnia odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest ograniczone ze względu na istniejące zagospodarowanie, które stanowią tereny rolnicze, a w nieco dalszym sąsiedztwie ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wsi. Ten typ zabudowy, z racji swojej charakterystyki, generuje ruch samochodowy indywidualny związany z przemieszczaniem się mieszkańców do obszarów koncentracji usług poza obszarem planu. Publiczny transport zbiorowy jest realizowanym przez autobusy PKS oraz tzw. "busy", które kursują drogą powiatową na zachód od granicy planu.

Tereny przeznaczone pod planowany cmentarz oraz istniejący, zabytkowy cmentarz ewangelicki, zostały wyznaczone przede wszystkim zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium struktura osadnicza została ukształtowana w oparciu o wykształcony rdzeń miejscowości, charakteryzujący się zwartym układem urbanistycznym, oraz istniejące drogi powiatowe jak i gminne co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu jest wolny od zabudowy, a istniejąca w sąsiedztwie planu to grunty rolne, łąki oraz dolina rzeczna.

Pod kątem krajobrazowym obszar planu miejscowego reprezentuje dość cenne wartości, które stanowią sieć wewnątrz i otwarć krajobrazowych poprzecinanych drogami polnymi, dolinką ciekłu wodnego i podzielonych zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi.

Ustalenia planu miejscowego co do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapobiegają przekroczeniu skali istniejącej zabudowy, co ma służyć m.in. kształtowaniu bardziej spójnej, a przy tym posiadającej większy walor architektoniczny i krajobrazowy, zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W obszarze planu nie znajdują się:

- tereny objęte formami ochrony przyrody (parki krajobrazowe, obszary Natura 2000 itp.),
- tereny lub obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W zakresie ochrony środowiska plan miejscowy wyklucza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko poprzez określenie odpowiedniego przeznaczenia terenów.

Ponadto plan miejscowy ustala stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, biomasa, lekki olej opałowy, elektryczność), przy czym sprawność cieplna kotłów musi wynosić, co najmniej 82%. opuszczono także stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych.

W zakresie odprowadzania ścieków ustalono (ze względu na brak kanalizacji sanitarnej) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z okresowym opróżnianiem i obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków.

Plan miejscowy ustala zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne klas chronionych (PsIII), nie występują natomiast grunty leśne. Dla zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, pastwisk trwałych PsIII, na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw wsi - zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 2 ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

W obszarze planu znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków: cmentarz ewangelicki z połowy XIX w. wraz z pomnikami nagrobnymi i starodrzewem.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowiskowej, ani też w gminie o statusie uzdrowiska.

Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez: ustalanie przeznaczenia terenów w taki sposób aby wykluczyć funkcje kolidujące ze sobą (np. łączenie terenów mieszkaniowych z produkcyjnymi); ustalenie stosowania proekologicznych systemów grzewczych oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Ponadto w planie miejscowym zdefiniowano podstawowy układ komunikacyjny, który ma służyć do zapewnienia prawidłowej (a więc przede wszystkim bezpiecznej) obsługi komunikacyjnej obszaru jak i powiązania go z układem komunikacyjnym gminy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walamami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez przeznaczenie części terenów dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym co wpisuje się w ogólny kierunek rozwoju miejscowości, a tym samym przyczynia się do podniesienia wartości nieruchomości objętych planem.

7) prawo własności:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan miejscowy w sposób racjonalny i nie nadmiernie obciążający kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczania w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem środowiskowym i komunikacyjnym lub wynika to z regulacji przepisów odrębnych.

Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. *w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wedle § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia organy, o których mowa powyżej uzgadniają projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie:

- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- ograniczeń, które powinny obowiązywać w strefach ochronnych, w tym dotyczących użytkowania i przeznaczenia terenów, zabudowy oraz przebywania ludzi;
- ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejącej i planowanej infrastruktury niezbędnej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- wymagań dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;
- zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego, w tym pożarowych wynikających z planowanych warunków zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności z lokalizacji zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;
- budowy obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności, w tym jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- wznoszenia budowli ochronnych;
- budowy infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania; ochronie przeciwpożarowej; zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami; zaopatrywaniu ludności w wodę pitną; zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

Natomiast zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, określając w szczególności:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zwłaszcza nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przenosząc powyższe wymogi na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków, przy czym w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.

9) potrzeby interesu publicznego:

W obszarze planu nie znajdują się tereny przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i ponadlokalnym.

Plan miejscowy zabezpiecza tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego tj. dla budowy cmentarza oraz ogólnodostępnych parkingów. Zdefiniowano również przestrzenie publicznych i wskazana dla nich dodatkowe wymagania.

W planie miejscowym zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu, które mają na celu niedopuszczenie do degradacji przestrzeni, a tym samym powinny realizować uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy. Ponadto plan dopuszcza realizację obiektów infrastruktury technicznej, a więc i telekomunikacyjnej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej).

Informację w powyższym zakresie były podawane za pośrednictwem mediów lokalnych, tak tradycyjnych jak i elektronicznych, komunikatów urzędowych zamieszczanych na stronie internetowej gminy oraz w BIP.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej gminy. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan miejscowy przewiduje realizowanie zaopatrzenia w wodę w oparciu o gminną sieć wodociagową z możliwością jego przebudowy i rozbudowy. Z uwagi na planowaną lokalizację cmentarza nie dopuszczono zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych.

Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, **a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów przewidują możliwość realizacji cmentarzy, a także infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim grunty rolne.

Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów. Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego nie narusza studium.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego zostało zainicjowane wnioskami mieszkańców miejscowości Dąbków i Opaka oraz parafii widzącymi potrzebę powstania nowego cmentarza i w tym zakresie uwzględniony został interes tak publiczny jak i prywatny, podobnie jak w przypadku pozostałych wniosków do projektu planu, które zostały uwzględnione.

Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się także z uwzględnieniem analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowych (opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społecznych. Kwestie zagadnień społecznych

w planowaniu przestrzennym poruszane są przede wszystkim w dokumentach strategicznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategiach i programach dodatkowych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubaczów wynika, iż zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z założonymi kierunkami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów. W oparciu o analizę aktywności inwestycyjnej można stwierdzić, że procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym najintensywniej przebiegały w największych miejscowościach gminy. Zaistniałe zmiany dotyczące zagospodarowania przestrzeni stanowią kontynuację wcześniejszych tendencji rozwojowych. Nie wpłynęły one jednak zasadniczo na zmianę struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Rozpatrując zgodność przedmiotowego planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy stwierdzić, iż ustalenia planu wpisują się w zdiagnozowane trendy zmian. W szczególności należy wskazać na kontynuację w ustaleniach planu funkcji istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obszaru tj. zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przy jednoczesnym uporządkowaniu i stabilizowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego jakie plan miejscowy wprowadza.

Data uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Rada Gminy Lubaczów podjęła uchwałę Nr LIV/524/2018 z dnia 16 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Lubaczów, w której stwierdziła nieaktualność w całości studium oraz aktualność 29 obowiązujących planów miejscowych.

Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia plan miejscowego niosą ze sobą zarówno obciążenia dla finansów publicznych, w tym dla budżetu gminy, jak i potencjalne dochody.

Koszty wynikające z ustaleń planu miejscowego dotyczą budowy dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy. Skutki finansowe, które wiążą się z wyznaczeniem w planie nowych gminnych dróg publicznych to przede wszystkim koszty ich realizacji (w tym projektowanie), jak również pozyskania gruntu pod budowę drogi.

Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym gmina będzie pobierać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez okres 5 lat.

Po stronie dochodów znajdują się także przychody z tytułu podatku od nieruchomości, które w opisywanym przypadku są praktycznie pomijalne z uwagi na charakter planu miejscowego, gdzie głównym jego celem jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w postaci cmentarza.

Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu jest obarczone dużym ryzykiem błędu, który wynika z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.