



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 30 listopada 2020 r.

Poz. 4543

UCHWAŁA NR XXIV/245/2020 RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia 15 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "OPAKA 2019"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Lubaczów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "OPAKA 2019" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "OPAKA 2019", 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 Opaka o powierzchni 5,56 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr V/36/2019 Rady Gminy Lubaczów z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „OPAKA 2019”.

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) **terenie 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 2020 r. poz. 293);
- 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 2019 r. poz. 1186 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*;
- 12) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (t.j. Dz.U. 2019 poz. 2410 ze zm.);
- 13) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065).

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. W całym obszarze planu dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu.

2. W obszarze planu ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- 1) w odległości 10,0 m od granicy obszaru objętego planem od strony zachodniej;
 - 2) dla drogi wewnętrznej 1KDW: 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, biomasa, ekogroszek, 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.

§ 7. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1MN/U-3MN/U** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 2) **1RM-2RM** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

§ 8. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych i rowów melioracyjnych w całym obszarze objętym planem (ujawnionych i nieujawnionych na rysunku planu) oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych, konserwacyjnych, regulacyjnych i związanych z ochroną przed powodzią.

Rozdział 5.

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

§ 9. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MN/U-3MN/U**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
 - b) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m, - dla pozostałych budynków: 6 m;
 - d) geometria dachów: - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 30° - 45°; - dla pozostałych budynków: dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 15° - 45°;
 - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,
 - f) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny (liczone łącznie z garażem),
 - b) usługi: minimum 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - realizowane na terenie inwestycji;
- 6) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² z dopuszczeniem wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 10. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1RM-2RM**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędny do ich funkcjonowania;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów obsługi produkcji w gospodarstwa rolnych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) obiektów małej architektury;
 - e) miejsc postojowych;
 - f) dojazdów.
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 30° - 45°;
 - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 50 m;
 - f) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5.
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny (liczone łącznie z garażem), realizowane na terenie inwestycji.

§ 11. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1RZ**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze z zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych.

§ 12. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1WS-3WS**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację budowli niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód i ochroną przed powodzią, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz kładek i pomostów.

§ 13. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDW**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg, ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 6.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się generalne zasady obsługi komunikacyjnej: za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg oraz dojazdów, poprzez istniejące i projektowane zjazdy – powiązane z układem zewnętrznym drogą powiatową Nr 1671R relacji Oleszyce-Borchów-Lubaczów.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem identyfikacyjnym 1KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 do 28 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 3,5 m.

Rozdział 7.

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 wzdłuż pasów drogowych 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 odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej o średnicy nominalnej co najmniej DN150 dla kanalizacji grawitacyjnej i co najmniej DN50 dla kanalizacji tłocznej. Dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) 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;
 - b) ustala się nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych przestrzeni publicznych (np. dróg, parkingów) z zawieszin i substancji ropopochodnych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o sieć wodociągową o średnicy nominalnej co najmniej DN80;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, za pośrednictwem stacji transformatorowych SN/nN z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
 - b) ustala się, że sieci niskiego i średniego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w oparciu o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł własnych zgodnie z § 6;
- 7) w zakresie telekomunikacji: w oparciu o istniejące i planowane sieci i urządzenia łączności publicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN90 lub ze zbiorników przeciwpożarowych.

Rozdział 8.

Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg wewnętrznych (KDW).

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

- 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

§ 17. Plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, dla których zabezpieczono możliwość realizacji w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 6).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 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 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 19. 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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: z przedziału 60° – 120°.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 2%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

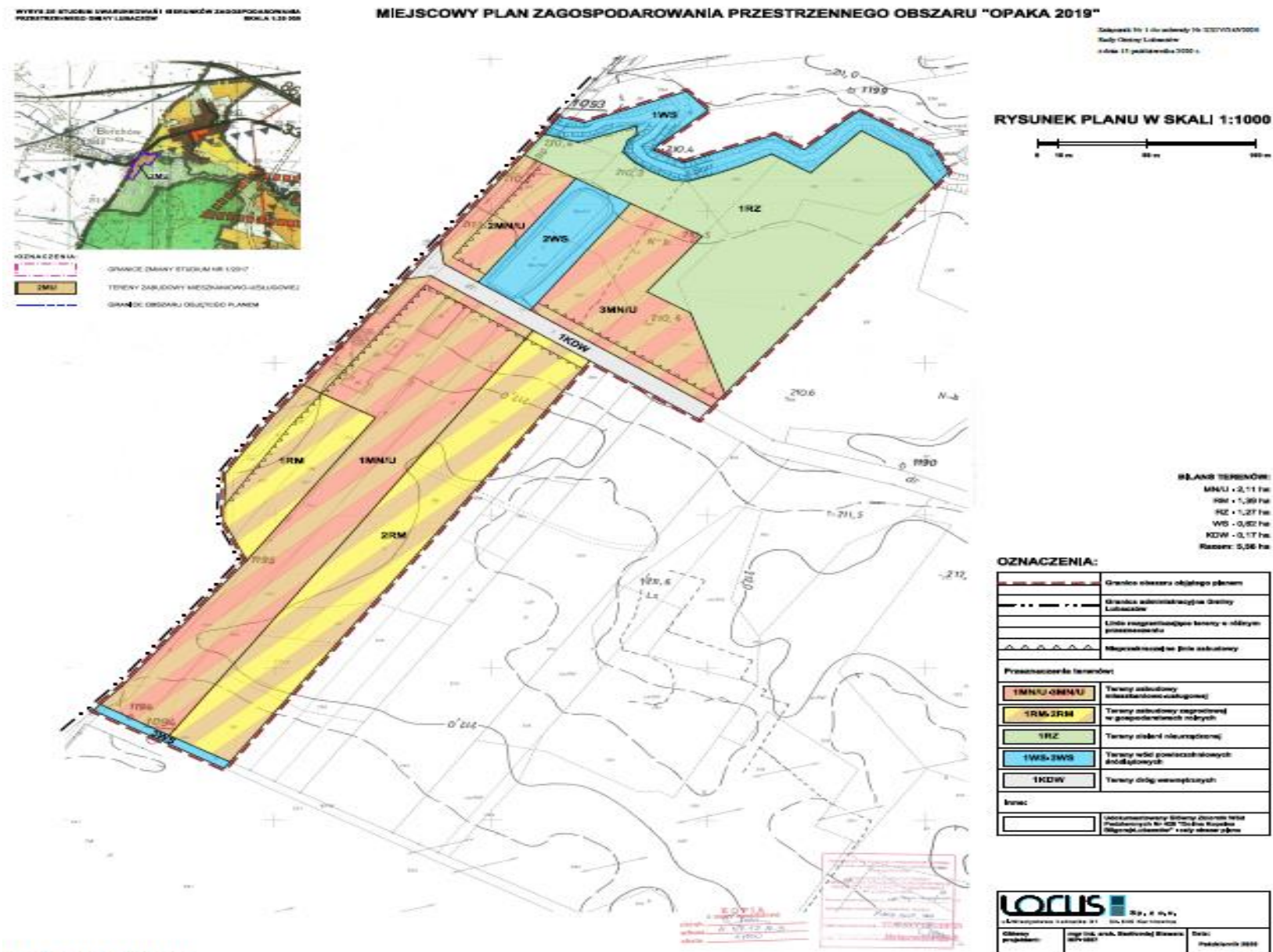
§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 22. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 23. 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 XXIV/245/2020

Rady Gminy Lubaczów

z dnia 15 października 2020 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 sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej.

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 V/36/2019 Rady Gminy Lubaczów z dnia 27 lutego 2019 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „OPAKA 2019”.

Obszar objęty niniejszą uchwałą, o powierzchni 5,56 ha, obejmuje część miejscowości Opaka.

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 stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: uporządkowanie istniejącej zabudowy, 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 zastanych cech istniejącej zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. W obszarze planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym dla dróg wewnętrznych.

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 zamieszkały 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.

Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jakie plan wyznacza są obsługiwane komunikacyjnie przez drogę powiatową znajdującą się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem, która zapewnia odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest ograniczone ze względu na planowane zagospodarowanie, które ma stanowić przede wszystkim ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w granicach planu miejscowego zostały wyznaczone przede wszystkim zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów. W studium jednostka osadnicza została ukształtowana w oparciu o wykształconą zabudowę oraz istniejące drogi powiatowe i gminne, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Istniejąca w obszarze planu oraz poza nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa odznacza się mało zunifikowaną formą, która podąża za funkcją danego obiektu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi największy udział w ogólnej liczbie budynków, a jej cechy charakterystyczne to niewielki gabaryt i kształt dachu (przeważnie dwuspadowy).

Pod kątem krajobrazowym obszar planu miejscowego reprezentuje dość cenne wartości, które stanowi otwarty krajobraz rolniczy w sąsiedztwie doliny cieku wodnego, w otoczeniu lasów.

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 górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Obszar planu położony jest na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 "Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów".

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 zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

W obszarze objętym planem występują grunty klas chronionych (RIII i PsIII). Przeznaczenie tych gruntów nie powoduje wymogu uzyskania zgody ministra rolnictwa na zmianę przeznaczenia. Grunty leśne w obszarze planu nie występują.

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

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

Z uwagi na powyższe w planie nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

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

W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową 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 ograniczenia 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 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. Zdefiniowano natomiast jeden rodzaj przestrzeni publicznych: drogi wewnętrzne KDW, dla których ustalono dodatkowe regulacje w zakresie zakazu lokalizacji reklam i tymczasowych obiektów handlowych.

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 infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z wyjątkiem masztów i wież telefonii komórkowej.

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.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, dróg oraz infrastruktury technicznej. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim trwałe użytki zielone (grunty rolne) wzdłuż cieku wodnego.

Podstawowym wymogiem przy rozstrzygnięciu 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 osób zainteresowanych jego opracowaniem i w tym zakresie uwzględniony został interes prywatny, podobnie jak w przypadku pozostałych wniosków do projektu planu, które zostały uwzględnione.

Dopuszczenie realizacji funkcji usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej odpowiada na zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związane z zagospodarowaniem przestrzennym, w zakresie dostępu do usług. Tym samym uwzględniony został także interes publiczny.

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 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 uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy.

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 wraz ze wzrostem zainwestowania będą się zwiększać.

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.