

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBACZÓW
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Krowica Hołodowska,
Krowica Sama, Wólka Krowicka, gmina Lubaczów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/62/2024 Rady Gminy Lubaczów z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Krowica Hołodowska, Krowica Sama, Wólka Krowicka, gmina Lubaczów zmienioną Uchwałą Nr XVII/180/2025 Rady Gminy Lubaczów z dnia z dnia 18 lipca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Krowica Hołodowska, Krowica Sama, Wólka Krowicka, gmina Lubaczów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubaczów przyjętego Uchwałą Nr LXII/583/2023 Rady Gminy Lubaczów z dnia 6 września 2023 r.; przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.),

Rada Gminy Lubaczów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Krowica Hołodowska, Krowica Sama, Wólka Krowicka, gmina Lubaczów, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 621,1 ha, zwany dalej planem.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w §1, pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załącznik nr 1.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku oraz nadziemnych części konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) odległość 700 m od elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej;
- 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;
- 6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) PEW- teren elektrowni wiatrowej,
 - b) PEW-PEF - teren elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej,
 - c) PEF - tereny elektrowni słonecznych,
 - d) KDG – teren drogi głównej,
 - e) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) L - tereny lasów.

2. Oznaczenia graficzne w części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - obiektów budowlanych inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - instalacji odnawialnego źródła energii;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę kapliczki przydrożnej – krzyża kamiennego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej w części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 1KDG;
- 2) dla kapliczki, o której mowa w pkt 1
 - a) zakaz zmiany formy kapliczki, w tym krzyża i cokołu,
 - b) dopuszczenie zmiany lokalizacji obiektu.
- 3) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) ujętych w gminnej ewidencji zabytków: nr AZP 101-087/46, nr AZP 101-087/47, nr AZP 101-087/48, nr AZP 101-087/49, nr AZP 101-087/50, nr AZP 101-088/6, nr AZP 101-088/8, nr AZP

101-088/17, nr AZP 101-088/21, nr AZP 101-088/25, nr AZP 101-088/26, nr AZP 101-088/27 oznaczonych w części graficznej planu symbolem graficznym;

4) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych), oznaczonych w części graficznej planu symbolem graficznym, ujętych w rejestrze:

a) nr AZP 101-088/13 wpis do rejestru A-612,

b) nr AZP 101-088/14 wpis do rejestru A-613.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 4) maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych: 2 sztuki.

§10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w odległości do 150 m od granicy cmentarza, oznaczonego w części graficznej planu symbolem graficznym, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w granicach złoża ropy naftowej „Cetynia”, oznaczonego w części graficznej planu symbolem graficznym;
- 3) nakaz zachowania od zlikwidowanego odwiertu poszukiwawczego Cetynia-12 strefy wolnej od zabudowy o promieniu 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) nakaz uwzględnienia występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) nakaz uwzględnienia występowania obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- 6) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania krajobrazu priorytetowego o kodzie 18-512.49-07 oznaczonego na części graficznej planu.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) odległość 700 m od elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej oznaczonej w części graficznej planu symbolem graficznym;
- 2) pas technologiczny dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, o szerokości 140 m (po 70 m w obie strony od osi linii) oznaczony w części graficznej planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - b) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDG;
- 2) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) droga główna, oznaczona w części graficznej planu symbolem 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1KR do 12KR, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszcza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdy i dojścia niewyznaczone w części graficznej planu z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dla gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych dopuszcza się wyłącznie dojazdy do gruntów rolnych oraz drogi leśne;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg nieoznaczonych w części graficznej planu w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem PEW – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - dla terenu oznaczonego symbolem PEW-PEF – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - dla terenów oznaczonych symbolem PEF – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy inwestycji, w której powstają 2 lub mniej miejsc do parkowania.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 50$ mm dla ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit. b
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. $\varnothing 160$ mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. $\varnothing 50$ mm dla kanalizacji ciśnieniowej;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne niskiego oraz średniego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub wykorzystujące energię odnawialną;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami PEW, PEW-PEF, PEF;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KR, RN, WS, L.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1PEW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni wiatrowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i sieci infrastruktury technicznej w tym maszty do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. g oraz lit. h,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe;
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 220,0 m,
 - h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru wiatru: 175,0 m,
 - i) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 172,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 4KR.

§16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1PEW-PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i sieci infrastruktury technicznej w tym maszty do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. g oraz lit. h,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe;
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 220,0 m,
 - h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru wiatru: 175,0 m,
 - i) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 172,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 3KR.

§17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 7,0 m,
 - dla konstrukcji na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne: 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1PEF z drogi oznaczonej symbolem 3KR,
 - b) terenu 2PEF z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 3KR, 4KR,
 - c) terenu 3PEF z dróg oznaczonych symbolami 3KR, 4KR,
 - d) terenu 4PEF z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 4KR,
 - e) terenu 5PEF z dróg oznaczonych symbolami 3KR, 6KR.

§18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§19. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§20. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przez zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1, należy rozumieć zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) z dróg przyległych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi oznaczonej symbolem 1KDG
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń turystycznych;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) z dróg przyległych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr VI/47/2007 Rady Gminy Lubaczów z dnia 12 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zalesienia gruntów rolnych na terenie gminy Lubaczów (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 Nr 23 poz. 679 z dnia 10 kwietnia 2007 r.)

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubaczów.

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