

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBACZÓW
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Basznia Górna, Tymce, Opaka, Szczutków, 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/63/2024 Rady Gminy Lubaczów z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Basznia Górna, Tymce, Opaka, Szczutków, 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 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: Basznia Górna, Tymce, Opaka, Szczutków, gmina Lubaczów, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 749,3 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 oraz załącznik nr 2.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
 - 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 4;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.
- §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) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) PEW - tereny elektrowni wiatrowych,
 - c) PEF – teren elektrowni słonecznych,
 - d) KDG – teren drogi głównej,
 - e) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - f) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - h) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) 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 nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego) nr AZP 100-088/37, oznaczonego w części graficznej planu jako strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- §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 występowania rezerwatu przyrody Kamienne;
- 2) 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%;
- 3) nakaz uwzględnienia występowania obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 4) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania krajobrazu priorytetowego o kodzie 18-512.49-07 oznaczonego na rysunku planu;
- 5) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania krajobrazu o kodzie 18-512.49-43 położonego w granicach rezerwatu przyrody Kamienne.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się odległość 700 m od elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej oznaczonej w części graficznej planu symbolem graficznym.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDG,
 - b) drogę oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDZ;
- 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) droga zbiorcza oznaczona w części graficznej planu symbolem 1KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1KR do 2KR, 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 leśnych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dla gruntów leśnych dopuszcza się wyłącznie 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 terenów oznaczonych symbolem MNW – minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - dla terenów oznaczonych symbolem PEW – 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 wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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. $\varnothing 110$ 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 MNW, PEW, PEF;
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KR, RN, WS, L.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej w terenach oznaczonych symbolem 2MNW;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40° lub płaskie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 40° lub płaskie;
- 4) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej w terenie 1MNW dla terenu 2MNW;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
 - b) terenu 2MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren 1MNW;

§16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40° lub płaskie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 40° lub płaskie;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1PEW, 2PEW** 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 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:
- a) terenu 1PEW z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenu 2PEW z drogi oznaczonej symbolem 2KR.

§18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1PEF** 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 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 z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§19. 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.

§20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ** ustala się:

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

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

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

§22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN** 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 rysunkiem planu;
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1WS** 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) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§25. 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.)

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubaczów.

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