

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBACZÓW
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Krowica Hołodowska,
Krowica Sama, Młodów, Opaka, Dąbrowa, Załuże, Mokrzyca, 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 X/107/2024 Rady Gminy Lubaczów z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Krowica Hołodowska, Krowica Sama, Młodów, Opaka, Dąbrowa, Załuże, Mokrzyca, 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: Krowica Hołodowska, Krowica Sama, Młodów, Opaka, Dąbrowa, Załuże, Mokrzyca, gmina Lubaczów, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 80,1501 ha, zwany dalej „planem”.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w §1 pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załączniki od nr 1 do nr 9.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 10;
 - 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 11;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 12.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych 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 nadziemna część 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) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
 - a) **PEF** – tereny elektrowni słonecznych,
 - b) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - c) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) **WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
 - f) **L** – teren lasu.

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:
 - a) obiektów budowlanych inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 3) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w granicach złoża gazu ziemnego „Lubaczów”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 5;
- 4) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w terenie górniczym złoża gazu ziemnego „Lubaczów – 2”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 5;
- 5) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w obszarze górniczym złoża gazu ziemnego „Lubaczów – 2”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 5;
- 6) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w granicach złoża gazu ziemnego „Mielniki – Nowe Sioło”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 6, 7 i 8;
- 7) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w terenie górniczym złoża gazu ziemnego „Mielniki – Nowe Sioło”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 6, 7 i 8;
- 8) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w obszarze górniczym złoża gazu ziemnego „Mielniki – Nowe Sioło”, oznaczonego w części graficznej planu na załączniku nr 6, 7 i 8;
- 9) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenów objętych planem na załączniku nr 6 i 8 w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina Lubaczówki i Sołotwy (18-512.49-07);
- 10) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenów objętych planem na załączniku nr 4 i 9 w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 „Dolina kopalna Biłgoraj – Lubaczów”.

§8. 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.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się pas technologiczny dla linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia o szerokości 140 m (po 70 m w obie strony od osi linii), pas technologiczny dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 36 m (po 18 m w obie strony od osi linii) oraz pas technologiczny dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) oznaczone w części graficznej planu symbolami graficznymi, gdzie obowiązuje:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - b) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- 2) dla strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 12 m (po 6 m w obie strony od osi gazociągu) oznaczonej w części graficznej planu symbolem graficznym obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi przylegające do terenów objętych planem;
- 2) dopuszcza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdu i dojścia niewyznaczone w części graficznej planu;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się dla terenów oznaczonych symbolem PEF – minimum 1 miejsce do parkowania.

§11. 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:
 - c) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 90$ mm dla ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit. b
 - d) 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. $\varnothing$ 90 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.
- §12.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:
- 1) ... % dla terenów oznaczonych symbolami PEF;
 - 2) ... % dla terenów oznaczonych symbolami ZN, RN, WS, WS-ZN, L.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

- §13.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **od 1PEF do 11PEF**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren drogi dojazdowej, 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: 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
 - 6) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.
- §14.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1ZN, 2ZN** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem lub utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1RN** i **2RN**, 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 z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem lub utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§16. 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 z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem lub utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 6) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
- 9) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem poprzez teren 10PEF.

§18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.) - w granicach załącznika nr 3 i 9 do niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXX/311/2021 Rady Gminy Lubaczów z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla odcinka trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Tomaszów Południe – GPZ Lubaczów (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2021 r. poz. 2661 z dnia 22 lipca 2021 r.) - w granicach załącznika nr 9 do niniejszej uchwały.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubaczów.

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