

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBACZÓW
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lisie Jamy - 2025
dla części obrębu Lisie Jamy

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 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XIII/144/2025 Rady Gminy Lubaczów z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY – 2025 dla części obrębu Lisie Jamy 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.,

Rada Gminy Lubaczów uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisie Jamy, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,7545 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 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 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.
- §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) dominanta wysokościowa;

- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
- a) 1UR- teren usług kultu religijnego,
 - b) 1UB-PS - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub składów i magazynów.

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;
 - 2) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina Lubaczówki i Sołotwy (18-512.49-07).
- §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 15,0 m;
 - 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
- §9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) powierzchnia działek nie mniejszą niż 900 m²;
 - 3) szerokości frontów działek nie mniejsza niż 18,0 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
 - 5) parametry określone w pkt. 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
 - 6) dopuszcza się działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału o parametrach innych niż określone w pkt. 2, 3 i 4:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - b) jeżeli celem podziału jest wydzielenie działki zabudowanej budynkiem wzniesionym na podstawie pozwolenia na budowę.
- §10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe zlokalizowane poza obszarem objętym planem;

- 2) dopuszcza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdy i dojścia niewyznaczone w części graficznej planu;
- 3) 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) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) nakaz zapewnienia, aby minimum 5% wszystkich miejsc do parkowania stanowiły 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.

§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;
- 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. $\varnothing 90$ 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. $\varnothing 90$ 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%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1UR** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służącej obsłudze usług kultu religijnego – plebania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 15,0 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 25 m dla dominanty wysokościowej oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:
 - a) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - c) jeżeli celem podziału jest wydzielenie działki zabudowanej budynkiem wzniesionym na podstawie pozwolenia na budowę;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym ustaleniami planu.

§14. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1UB-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub składów i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną wysokość budynków: 15,0 m;
- 3) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie ;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4:
 - a) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- b) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - c) jeżeli celem podziału jest wydzielenie działki zabudowanej budynkiem wzniesionym na podstawie pozwolenia na budowę;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym ustaleniami planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

- §15.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVII/263/2012 Rady Gminy Lubaczów z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lisie Jamy – II” (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 poz. 1048 z dnia 20 lutego 2013 r.).
- §16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubaczów.
- §17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.