Projekt Wójta Gminy Lubaczów

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY 2024

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ust. 4 pkt 1 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), Rada Gminy Lubaczów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY 2024 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY 2024, zwany dalej „planem".

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000 stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) 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 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Plan obejmuje część obszaru o powierzchni 53,43 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr VII/61/2024 Rady Gminy Lubaczów z dnia z 16 października 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY – 2024 dla części obrębu Lisie Jamy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
2) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie mogą być sytuowane budynki (ich nadziemne części), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, okapów, ganków, schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;
4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) powierzchni kondygnacji – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem;

12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) 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 2024 r. poz. 725 z późn. zm.);

14) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) usługach handlu wielkopowierzchniowego – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 5. 1. W całym obszarze planu dopuszcza się:

1) 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) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu.

2. W terenach 7MN, 8MN, 13MN i 14 MN dopuszcza się sytuowanie nowych budynków lub ich rozbudowywanych (dobudowywanych) części w bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, a w całym obszarze planu dopuszcza się sytuowanie nowych budynków lub ich rozbudowywanych (dobudowywanych) części w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej.

3. W przypadku terenów gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie dotrzymują ustalonych planem wartości, zakazuje się zwiększania wysokości budynków, powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

4. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonej planem geometrii dachów, określonych w ustaleniach szczegółowych, jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących budynków lub ich części.

5. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) w odległości od 3,5 do 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem identyfikacyjnym KDG;

2) w odległości od 1,5 do 7 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem identyfikacyjnym KDD;

3) w odległości od 3 do 6 m od granicy obszaru objętego planem;

4) w odległości 50,5 m od granic terenu 1CC w terenach 1MN, 3MN i 5MN, z zastrzeżeniem ust. 5;

– zgodnie z rysunkiem planu.

6. W terenach 1MN, 3MN i 5MN dopuszcza się sytuowanie budynków niemieszkalnych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy od granic terenu 1CC, lecz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających teren 2KDD.

7. Na całym obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz ich części usytuowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Rozbudowa budynków jest możliwa wyłącznie przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 6. Zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów w barwach: różowych, fioletowych, czerwonych, niebieskich i zielonych.

§ 7. W całym obszarze planu:

1) dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii jak np. kolektory słoneczne, pompy ciepła i urządzenia fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 50 kW, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

2) dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych,

3) zakazuje się realizacji:

   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

   b) urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,

   c) urządzeń fotowoltaicznych montowanych na ścianach budynków.

§ 8. 1. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

1) MN do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) MN-U do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) ZP do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) US i UE do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych i rowów (ujawnionych i nieujawnionych na rysunku planu) w całym obszarze objętym planem oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych (przebudowa, rozbudowa), konserwacyjnych, regulacyjnych.

§ 10. W obszarze planu znajduje się krzyż wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz zachowania gabarytu, co do formy obiektu, oraz materiałów z jakich jest wykonany.

§ 11. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN – 14MN**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) wyklucza się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

   a) usługi, o których mowa w pkt 2, mogą być realizowane jako budynki lub ich części o powierzchni zabudowy do 170 m^2;

   b) dopuszcza się realizację:

      - urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2,

      - obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

      - dojść i dojazdów,

      - miejsc postojowych,

      - obiektów gospodarczych i garażowych,

      - ciągów pieszych i rowerowych,

      - stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m^2;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25° - 40°. Dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 6 m;

e) gabaryty obiektów: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny (liczone łącznie z garażem),

b) usługi: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

– realizowane na terenie inwestycji.

7) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni dla obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 12. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MN-U**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) wyklucza się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1,

b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów gospodarczych i garażowych,

f) ciągów pieszych i rowerowych,

g) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m^2;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25° - 40°. Dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 6 m;

e) gabaryty obiektów: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny (liczone łącznie z garażem),

b) usługi: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 300 m^2 powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce,

– realizowane na terenie inwestycji.

6) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni dla obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 13. Wyznacza się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1U – 5U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług;

2) wyklucza się przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1,

b) magazynów energii,

c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów gospodarczych i garażowych,

g) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;

d) geometria dachów:

- dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25^o - 40^o,

- dachy jednospadowe oraz płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 6 m;

e) gabaryty obiektów: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 300 m^2 powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.

§ 14. Wyznacza się **teren usług edukacji** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1UE**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług gastronomii,

b) teren usług sportu i rekreacji,

c) teren usług kultury i rozrywki,

d) teren usług biurowych i administracji;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2,

b) magazynów energii,

c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów gospodarczych i garażowych,

g) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

d) geometria dachów:

- dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25^{o} - 40^{o} oraz dachy łukowe,

- dachy jednospadowe oraz płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 12 m;

e) gabaryty obiektów: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 150 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.

§ 15. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1US**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług kultury i rozrywki,

d) teren usług biurowych i administracji;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2,

b) magazynów energii,

c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów gospodarczych i garażowych,

g) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

d) geometria dachów:

- dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25° - 40° oraz dachy łukowe,

- dachy jednospadowe oraz płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 12 m;

e) gabaryty obiektów: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 150 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny drogi głównej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDG – 2KDG**, dla których ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej, w ciągu dróg wojewódzkich.

2. Wyznacza się **tereny drogi dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDD – 7KDD**, dla których ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej, w ciągu dróg gminnych.

3. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KR – 14KR**, dla których ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1-3 ustala się zasady zagospodarowania – dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg;

2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 17. Wyznacza się **teren parkingu** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KOP**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren parkingu;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1,

b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) ciągów pieszych i rowerowych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25° - 40°,

e) gabaryty obiektów: rzut o skrajnych wymiarach do 5 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,05.

§ 18. Wyznacza się **teren lasów** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1L**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren lasów;

2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację budynków i budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej oraz linii energetycznych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25^{o} - 40^{o},

e) gabaryty obiektów: rzut o skrajnych wymiarach do 5 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,05.

§ 19. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZP**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług spotu i rekreacji,

c) teren usług kultury i rozrywki;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2,

b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów gospodarczych i garażowych,

f) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

d) geometria dachów:

- jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25^{o} - 40^{o},

- dachy płaskie na budynkach lub ich części o wysokości do krawędzi attyki do 3,5 m;

e) gabaryty obiektów: rzut o skrajnych wymiarach do 12 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,1;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.

§ 20. Wyznacza się **teren cmentarza czynnego** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1CC**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług kultu religijnego;

3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnego do funkcjonowania przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2,

b) dojść i dojazdów,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

d) geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 35^{o} - 60^{o},

e) gabaryty obiektów: rzut o skrajnych wymiarach do 15 m,

f) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;

5) sposób realizacji miejsc do parkowanie: w terenach 2KDD i 1KOP.

§ 21. 1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych, powiązanych z układem zewnętrznym drogą wojewódzką oraz drogami powiatowymi;

2) w przypadku braku dróg, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewydzielone w planie dojazdy, dojścia pełniące funkcję dojazdów oraz ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDG:

1) klasa drogi: droga główna (G);

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDD:

1) klasa drogi: droga dojazdowa (D);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 14 m - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla terenów o symbolu KR: szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 do 20 m - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Ustala się szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: w oparciu o sieć wodociągową o średnicy nominalnej co najmniej DN80 z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;

2) w zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy nominalnej co najmniej DN150 dla kanalizacji grawitacyjnej i co najmniej DN50 dla kanalizacji tłocznej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie czy gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzanie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, za pośrednictwem stacji transformatorowych sN/nN, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. Ustala się, że sieci elektroenergetyczne realizowane będą jako kablowe, doziemne;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w oparciu o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN80 lub w oparciu o indywidualne instalacje i zbiorniki, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 1.
Ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23. 1. Przestrzeń publiczną stanowią:

1) tereny dróg głównych (KDG);

2) tereny dróg dojazdowych (KDD);

3) teren parkingu (KOP);

4) teren zieleni urządzonej (ZP);

5) teren cmentarza czynnego (CC).

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

1) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

§ 24. W obszarze planu ustalono granice terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg głównych (KDG).

§ 25. W obszarze planu ustalono granice terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg dojazdowych (KDD);

2) teren parkingu (KOP);

3) teren zieleni urządzonej (ZP);

4) teren cmentarza czynnego (CC).

§ 26. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 27. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dla terenów o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w wyniku scaleń i podziału nieruchomości, podjętych z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 900 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: z przedziału 60° – 120°.

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

1) 2% dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi MN, MN-U, U;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubaczów.

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

Uzasadnienie

Rada Gminy Lubaczów uchwałą Nr VII/61/2024 Rady Gminy Lubaczów z dnia z 16 października 2024 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego LISIE JAMY – 2024 dla części obrębu Lisie Jamy.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz sporządzono projektu planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów. Do projektu planu została opracowana prognoz oddziaływania na środowisko.

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. Istotnym narzędziem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest możliwość wprowadzania zakazu zabudowy.

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 kontynuacje zastanych wartościowych cech istniejącej zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz kreuje nową jakość w zabudowie poprzez zdefiniowanie terenów o usługowym i produkcyjnym charakterze wraz z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.

Dopuszczono także 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. W obszarze planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.

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 zamieszkany 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.

Tereny przeznaczone pod zabudowę jakie plan wyznacza są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi gminne, które zapewniają odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi powiatowe. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest realizowane w planie poprzez ustalenie odpowiednio wysokich wskaźników zabudowy i politykę parkingową co do wymaganych do spełnienia wskaźników wymaganej ilości miejsc postojowych.

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. W studium struktura osadnicza została ukształtowana w oparciu o wykształcony rdzeń obszaru oraz istniejące drogi co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

Wejście w życie planu spowoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego „Lisie Jamy-I", przyjętego uchwałą Nr XXXV/361/2013 Rady Gminy Lubaczów z dnia 14 sierpnia 2013 r.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Ideę zrównoważonego rozwoju trafnie oddaje zdanie z Raportu Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju z 1987 r. Nasza wspólna przyszłość „zrównoważony rozwój to taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie".

Zrównoważony rozwój to solidarność międzypokoleniowa polegająca na znajdowaniu takich rozwiązań gwarantujących dalszy wzrost, które pozwalają na aktywne włączenie w procesy rozwojowe wszystkich grup społecznych, dając im jednocześnie możliwość czerpania korzyści ze wzrostu gospodarczego.

Plan miejscowy wyznacza tereny o różnorodnej funkcji, które winny zaspokoić istniejące potrzeby mieszkańców oraz umożliwić rozwój i wzrost społeczno-gospodarczy wspólnoty samorządowej, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu charakteryzuje się zróżnicowaniem w sposobie zagospodarowania terenów, charakteru jak i funkcji zabudowy. Zabudowa jest skoncentrowana wzdłuż głównych dróg, gminnych. Funkcja zabudowy to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, usługi z zakresu podstawowych (handel, edukacja, kult religijny, sport i rekreacja). Forma istniejącej zabudowy odpowiada jej funkcji: budynki mieszkalne to obiekty o niewielkich gabarytach, przeważnie przekryte dachami spadzistymi.

Obszar opracowania nie jest położony w terenach objętych ochroną obszarową na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Wartościami krajobrazowymi są w obszarze planu otwarcia widokowe kreowane przez osie dróg oraz przestrzenie otwarte terenów rolniczych i zieleni naturalnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

Plan miejscowy dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (np. kolektory słoneczne, pompy ciepła i urządzenia fotowoltaiczne) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń fotowoltaicznych montowanych na ścianach budynków.

W planie ustalono kwalifikację poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów pod kątem ochrony przed hałasem.

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 odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym. Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) oraz odprowadzanie do gruntu.

W obszarze objętym planem nie występują grunty klas chronionych (I-III), które podlegałyby zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze, znajdują się za to grunty leśne, dla których była wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

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), umożliwienie stosowania urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, zapewnienie ochrony przed hałasem oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. Ponadto w planie miejscowym zdefiniowano podstawowy układ komunikacyjny, który ma służyć do zapewnienia prawidłowej (a więc przede wszystkim bezpiecznej) obsługi komunikacyjnej obszaru jak i powiązania go z układem komunikacyjnym gminy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez rozwój szerokiego spektrum funkcji (m.in. mieszkaniowej i usługowej) 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 ograniczania w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem 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 studium.

8) potrzeby 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.

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.

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 miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpienie 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:

Plan miejscowy ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jak i wprowadza ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego (głównie tereny dróg publicznych, parkingów oraz zieleni urządzonej). Ponadto 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 jej modernizacji, rozbudowy i budowy.

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 spotkania otwartego z dyskusją nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej). Wcześniej, na początkowym etapie prac nad planem opublikowane zostały odpowiednie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do prac nad planem gdzie poinformowane społeczeństwo o możliwości składnia wniosków do projektu planu. Wszystkie komunikaty były publikowane równie na stronie internetowej gminy jak i w Biuletynie Informacji Publicznej.

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 Biuletynie Informacji Publicznej. 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 sieć wodociągową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W całym obszarze planu wprowadzono zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Plan miejscowy nie wyznacza terenów rolnictwa czy też terenów zieleni naturalnej.

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 przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów przewidują możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i komunikacyjnej, a także infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim zieleń naturalna. Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjęte w studium zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium. Przeznaczenie terenów dla zabudowy usługowej odpowiada na zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związane z zagospodarowaniem przestrzennym, w zakresie dostępu do szerokiego spektrum usług jak i działalności produkcyjnej. 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 (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 burmistrz 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.

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 należny wskazać na kontynuację w ustaleniach planu dominującej funkcji obszaru tj. mieszkaniowej i usługowej przy jednoczesnym uporządkowaniu i stabilizowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego jakie plan miejscowy wprowadza.

Data uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

Uchwałą Nr LXVIII/652/2024 z dnia 3 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Rada Gminy Lubaczów stwierdziła:

1) aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów uchwalonego uchwałą Nr LXII/583/2023 Rady Gminy Lubaczów z dnia 6 września 2023 r.;

2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „1/97" terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrowie, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 51/VI/97 z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 12 poz. 138 z 20 października 1997 r.),

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „2/97" terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Młodowie, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 52/VI/97 z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 12 poz. 139 z 20 października 1997 r.),

c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „3/97" terenu zabudowy mieszkaniowej w Krowicy Samej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 53/VI/97 z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 12 poz. 140 z 20 października 1997 r.),

d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „4/97" terenu zabudowy zagrodowej w Szczutkowie, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 54/VI/97 z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 12 poz. 141 z 20 października 1997 r.),

e) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „5/97" terenu zabudowy mieszkaniowej w Mokrzycy, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 55/VI/97 z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 12 poz. 142 z 20 października 1997 r.),

f) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „7/97" terenu zabudowy mieszkaniowej w Baszni Górnej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 28/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 95 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

g) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „9/97" terenu zabudowy zagrodowej w Baszni Górnej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 29/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 96 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

h) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „10/97" terenu zabudowy zagrodowej w Mokrzycy, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 30/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 97 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

i) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „11/97" terenu zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej w Mokrzycy, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 31/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 98 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

j) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „12/97" terenu zabudowy zagrodowej w Krowicy Hołodowskiej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 32/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 99 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

k) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „14/97" terenu plebanii rzymskokatolickiej w Krowicy Samej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 34/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 101 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

l) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „15/97" terenu zabudowy jednorodzinnej w Młodowie, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 35/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 102 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

m) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „16/97” terenu zabudowy jednorodzinnej w Młodowie, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr 36/III/98 z dnia 31 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 103 z dnia 9 czerwca 1998 r.),

n) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OPAKA - STADION”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXIII/213/2000 z dnia 28 września 2000 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 72 poz. 812 z 13 listopada 2000 r.),

o) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „LJSIE JAMY - 1/2000”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXIX/295/2001 z dnia 12 lipca 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 64 poz. 1141 z 30 sierpnia 2001 r.),

p) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BUDOMIERZ - KOŚCIÓŁ”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXXII/313/2001 z dnia 5 października 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 85 poz. 1552 z 12 listopada 2001 r.),

q) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OPAKA 1/2001”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXXV/348/2002 z dnia 12 lutego 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 14 poz. 245 z 19 marca 2002 r.),

r) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „PRZEJŚCIE GRANICZNE BUDOMIERZ - HRUSZEW - I ETAP”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXVI/264/2005 z dnia 8 lipca 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 99 poz. 1665 z 2 sierpnia 2005 r.),

s) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KROWICA SAMA – 1/2003”, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Lubaczowie Nr XXII/234/2005 z dnia 25 lutego 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 50 poz. 598 z 13 kwietnia 2005 r.),

t) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zalesienie gruntów rolnych na obszarze gminy Lubaczów”, uchwalony uchwała Rady Gminy w Lubaczowie Nr VI/47/07 z dnia 12 marca 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 23 poz. 679 z 10 kwietnia 2007 r.),

u) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „LISIE JAMY – II”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXVII/263/2012 z dnia 30 listopada 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 1048 z 20 lutego 2013 r.),

v) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „CMENTARZ BASZNIA DOLNA – POSZERZENIE”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXVII/264/2012 z dnia 30 listopada 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 1161 z 27 lutego 2013 r.),

w) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „DĄBKÓW 2011”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXX/302/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 1849 z 15 kwietnia 2013 r.),

x) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OPAKA 2011”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXX/309/2013 z dnia 8 marca 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 1851 z 15 kwietnia 2013 r.),

y) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „CMENTARZ ZAŁUŻE – POSZERZENIE”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXXIII/333/2013 z dnia 23 maja 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 2600 z 1 lipca 2013 r.),

z) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „LISIE JAMY – I”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXXIII/361/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3276 z 30 września 2013 r.),

za) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KOPALNIA SIARKI – I ETAP”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXXIII/363/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3277 z 30 września 2013 r.),

zb) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "SZCZUTKÓW - PREWEDY", uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XLIII/394/2017 z dnia 28 listopada 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2018 r. poz. 228 z 15 stycznia 2018 r.),

zc) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "LISIE JAMY 2011" uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr LII/500/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2018 r. poz. 4006 z 24 września 2018 r.),

zd) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Krowica Sama 2018" uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr V/37/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2019 r. poz. 2604 z 30 kwietnia 2019 r.),

ze) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "OPAKA 2019" uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXIV/245/2020 z dnia 15 października 2020 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2020r. poz. 4543 z 30 listopada 2020 r.),

zf) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "CMENTARZ DĄBKÓW" uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXX/310/2021 z dnia 28 maja 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2021r. poz. 2436 z 7 lipca 2021 r.),

zg) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla odcinka trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji GPZ Tomaszów Południe-GPZ Lubaczów – uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXX/311/2021 z dnia 28 maja 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego poz. 2661 z 22 lipca 2021 r.),

zh) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "OPAKA 2018" uchwalony uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr XXXIII/333/2021 z dnia 28 lipca 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2021r. poz. 3107 z 14 września 2021r.).

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), uwzględniane jest w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Minimalne wymagania, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmują:

1) w zakresie dostępności architektonicznej:

a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,

b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,

c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,

d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44, 858, 1089 i 1165),

e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

2) w zakresie dostępności cyfrowej - wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;

3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:

a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2023 r. poz. 20), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,

b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,

c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności - w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,

d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

W sferze planowania przestrzennego ustalenia planu miejscowego nie powodują powstawania barier architektonicznych, nie ograniczają dostępności cyfrowej czy informacyjno-komunikacyjnej.

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 dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy. Skutki finansowe, które wiążą się z wyznaczeniem w planie nowych gminnych dróg publicznych to przede wszystkim koszty ich realizacji (w tym projektowanie), jak również koszty pozyskania gruntu pod budowę drogi. 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 znajdą 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.