UCHWAŁA NR XXXV/360/2013
RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia 14 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. z 2013 r. Dz. U. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2012 r. Dz. U. poz. 647 z późn. zm.)

Rada Gminy Lubaczów
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów – uchwalonego Uchwałą Nr IV/25/98 Rady Gminy Lubaczów z dnia 29 grudnia 1998 r. wraz z późn. zm.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 – jednolity tekst zmiany 1/2009 studium: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów"
2) Załącznik Nr 2 – tekst zmiany 1/2009 studium: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmiana nr 1/2009"
3) Załącznik Nr 3 – rysunek zmiany 1/2009 studium wykonany na fragmencie planszy pn. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Struktura Funkcjonalno – Przestrzenna", w skali 1:25 000
4) Załącznik Nr 4 – jednolity rysunek zmiany 1/2009 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Struktura funkcjonalno-przestrzenna" w skali 1:25 000
5) Załącznik Nr 5 – jednolity rysunek zmiany 1/2009 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Infrastruktura techniczna" w skali 1:25 000
6) Załącznik Nr 6 – jednolity rysunek zmiany 1/2009 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Polityka przestrzenna" w skali 1:25 000.

§ 3. Zmiana 1/2009 studium gminy Lubaczów dotyczy terenów położonych w miejscowości Lisie Jamy i Karolówka, o zasięgu i zakresie określonym w załącznikach wymienionych w §2.

§ 4. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Roman Cozac

WÓJT GMINY LUBACZÓW

Załącznik
do Uchwały Nr IV/25/98
Rady Gminy Lubaczów
z dnia 29.XII. 1998 r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

JEDNOLITY TEKST STUDIUM

Lubaczów 1998 r.

WÓJT GMINY LUBACZÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/360/2013
Rady Gminy Lubaczów
z dnia 14 sierpnia 2013 r.

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBACZÓW

ZMIANA NR 1/2009 STUDIUM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiana nr 1/2009 studium została wyróżniona w tekście studium czcionką „pogrubiona kursywa" koloru czarnego na kartach koloru żółtego - a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w oznaczeniach.

Lubaczów 2013 r.

WÓJT GMINY LUBACZÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/311/2013
Rady Gminy Lubaczów
z dnia 27 marca 2013 r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBACZÓW

ZMIANA NR 2/2011 STUDIUM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lubaczów 2013 r.

WÓJT GMINY LUBACZÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXX/301/2013.
Rady Gminy Lubaczów
z dnia 1 marca 2013 r.

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBACZÓW

ZMIANA NR 3/2011 STUDIUM

KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lubaczów 2013 r.

WPROWADZENIE.

Gospodarka przestrzenne stanowi podstawę działania gminy i jej samorządu, ponieważ jest bazą wszystkich poczynań rozwojowych, a głównie działań inwestycyjnych. Gospodarka przestrzenna jest długofalowym procesem, w którym samorząd gminy stymuluje i kieruje przemianami w interesie lokalnej społeczności w oparciu o plany przestrzenne. Dla długookresowego planowania rozwoju gminy przyjęty został w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415) model opracowania planistycznego o charakterze ogólnym, dotyczący obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych pod nazwą „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy". Studium Analizując istniejące uwarunkowania, potrzeby i możliwości, tworzy syntezę polityki przestrzennej gminy o charakterze interdyscyplinarnym, obejmującym zagadnienia przyrodnicze, społeczne, kulturowe i techniczne.

Studium zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem formułującym zasady polityki przestrzennej. Ponieważ ustalenia studium są uchwalane przyjęto, że „końcowy dokument" powinien zarówno w części graficznej jak i tekstowej, zawierać takie treści, które samorząd akceptuje i za których realizację może wziąć odpowiedzialność w stosunku do społeczności gminy. Z tego bowiem dokumentu – zaakceptowanego jako zobowiązanie czy deklaracja władzy lokalnej – powinna wynikać konsekwentna realizacja polityki przestrzennej, a głównie wspieranie i promocja działań zgodnych z tą polityką.

Przyjęto, że w składzie 2-częściowego studium zawarte są uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że władze gminy będą te uwarunkowania uwzględniać w ramach posiadanych kompetencji w swoich decyzjach przestrzennych. Działalność zgodna z uwarunkowaniami ma bowiem na celu:
- umocnienie i rozwinięcie uwarunkowań sprzyjających,
- osłabienie, minimalizację lub eliminację uwarunkowań ograniczających.

Wyrazem akceptacji władz gminy jako organu przedstawicielskiego społeczności gminy, jest przyjęcie w uchwalanym „końcowym dokumencie" – celów rozwoju gminy:
- podniesienie poziomu życia mieszkańców,
- aktywizacja społeczno-gospodarcza,
- ład przestrzenny.

Przyjmuje się, że „podniesienie poziomu życia mieszkańców" jest celem głównym, zaś ład przestrzenny jest warunkiem stworzenia odpowiedniego poziomu życia. Aktywność społeczna i gospodarcza jest uzależniona od uwarunkowań, ale jednocześnie jej uruchomienie sprzyja osiąganiu obu celów.

Dla drugiego przybliżenia i konkretyzacji problemów i elementów zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjęty został w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, model opracowania planistycznego o charakterze szczegółowym pod nazwą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Określenie obszarów dla których sporządzenie MPZP jest obowiązkowe, następuje w studium. Rada Gminy w drodze odrębnych uchwał może rozstrzygnąć o potrzebie sporządzenia MPZP dla innych obszarów.

Utrzymanie, poprawa bądź osiągnięcie ładu przestrzennego, bez wątpienia wymaga zwiększenia dyscypliny – regulacji zachowań w przestrzeni. Jest to filozofia przyświecająca gospodarce przestrzennej krajów rozwiniętych, w których powszechnie obserwowany jest ład przestrzenny (Niemcy, Holandia, W. Brytania, itp.), którego fizyczny obraz uznany jest za godny naśladowania. Obserwowany w tych krajach poziom ładu przestrzennego, jest rezultatem przyznania wysokiej pozycji potrzebie ochrony interesu publicznego.

Ład przestrzenny jest interesem publicznym. Ochronę tak pojętego interesu publicznego można określić jako działalność w przestrzeni:
- służącą społeczności lokalnej,
- akceptowana przez większość tej społeczności.

Realizacji ładu przestrzennego służyć mają Studium i MPZP. W systemie gospodarki planowej – scentralizowanej – cele sektora publicznego określane były odgórnie. W systemie samorządowym interes publiczny nie zniknął ani też nie został zastąpiony przez prywatny. Zadaniem samorządu jest określenie i chronienie interesu publicznego stosownie do praw jednostki – mieszkańca gminy.

Reasumując należy wyjaśnić, że Studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – a zatem:

- opis studium – tekst, nie może być traktowany jako „ustalenia realizacyjne", jak to miało miejsce w dotychczasowych planach ogólnych gminy,
- rysunek Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, również nie może być - przez analogię stosowany jak plan ogólny, gdyż nie stanowiąc prawa miejscowego, nie rozstrzyga o przeznaczeniu o przeznaczeniu pojedynczych działek,
- zawarty w rysunku Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego graficzny model pożądanego stanu kierunkowego, nie posiada wartości kartometrycznych, które mogłyby skutkować prawnie w aspekcie własności gruntów,
- ostateczne rozstrzygniecie przeznaczenia funkcjonalnego nieruchomości następuje w MPZP.

1. INFORMACJE OGÓLNE:

- PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr. 89 poz. 415 z pózn. zm.),
  - Uchwała Nr. 38 / V /97 Rady Gminy Lubaczów z dnia 25.06.1997 r. o przystąpieniu do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów.
  - ***Uchwała Nr VII/58/2011 Rady Gminy Lubaczów z dnia 30.03.2011 r. w sprawie zmiany Nr 3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów.***
  - ***Uchwała Nr VII/57/2011 Rady Gminy Lubaczów z dnia 30.03.2011 r. w sprawie zmiany Nr 2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów.***
  - ***Uchwała Nr XXXV/351/2009 Rady Gminy Lubaczów z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lubaczów***

- OKRES OPRACOWANIA STUDIUM
  czerwiec – grudzień 1998 r.

- AUTOR OPRACOWANIA
  mgr inż. arch. Zygmunt Strączyk – uprawnienia urbanistyczne nr.622 / 88

- ***PROJEKT ZMIANY NR 3/2011 STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów opracował mgr inż. arch. Zygmunt Strączyk – członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski 279.***

- ***PROJEKT ZMIANY NR 2/2011 STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów opracował mgr inż. arch.***

Zygmunt Strączyk – członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski 279.

- ***PROJEKT ZMIANY Nr 1/2009 STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów opracował mgr inż. arch. Zygmunt Strączyk – członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski 279.***

- ***Zmiany nr 3/2011 studium zostały wyróżnione w tekście czcionką „pogrubioną kursywą" koloru czarnego – a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w legendzie.***

- ***Zmiany nr 2/2011 studium zostały wyróżnione w tekście czcionką „pogrubioną kursywą" koloru czarnego na kartach koloru zielonego - a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w legendzie.***

- ***Zmiany nr 1/2009 studium zostały wyróżnione w tekście czcionką „pogrubioną kursywą" koloru czarnego na kartach koloru żółtego - a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w legendzie.***

- ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA
  - Opracowanie Studium pod względem formalnym podzielone jest na 2 części :
    - Część I-szą - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego
    - Część II-gą - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

    uzupełnione dodatkowo o :
    - Podstawowe Dokumenty Formalno-Prawne Studium
    - Materiały Pomocnicze do Studium
  - Pod względem merytorycznym Studium podzielone jest na część tekstową i część rysunkową (skala 1:25 000).
  - Część rysunkowa Studium obejmuje :
    - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego :
      - Uwarunkowania Zewnętrzne,
      - Struktura Funkcjonalno – Przestrzenna,
      - Infrastruktura Techniczna,
      - Struktura Terenów Rolno-Leśnych,
      - Studium Uwarunkowań Konserwatorskich

      wykonane w jednym egzemplarzu,
    - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego :
      - Struktura Funkcjonalno-Przestrzenna,
      - Infrastruktura Techniczna,
      - Polityka Przestrzenna.
  - Pod względem praktycznym komplet opracowania obejmuje :
    - Egzemplarz Archiwalny – przeznaczony do przechowywania przez Zarząd Gminy Lubaczów , który obejmuje :
      - komplet „pierworysów" – rysunków jw.
      - tekst Studium (Uwarunkowania + Kierunki Zag. Przestrzennego),
      - komplet Dokumentów Formalno-Prawnych Studium,
      - komplet Materiałów Pomocniczych do Studium
    - Egzemplarz Roboczy - przeznaczony do stosowania w praktyce planistycznej :
      - tekst Studium,
      - kolorowe xerokopie wykonane z „pierworysów" - jw.
      - spis Dokumentów Formalno-Prawnych Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym,
      - spis Materiałów Pomocniczych do Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym.

2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW.

Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów stanowi podstawę Diagnozy stanu istniejącego gminy i określenie kierunków rozwoju.
Syntezę uwarunkowań dokonano w następujących grupach problemowych:

- powiązania zewnętrzne gminy Lubaczów,
- identyfikacja regionalnych interesów publicznych,
- główne problemy ochrony środowiska,
- główne problemy rozwoju społeczno-gospodarczego,
- polityka państwa w stosunku do obszaru gminy Lubaczów.

Diagnozę stanu istniejącego gminy przeprowadzono poprzez przeanalizowanie 2-ch bloków problemowych:

- bariery i ograniczenia rozwoju,
- bodźce i stymulanty rozwoju.

Zasygnalizowane wyżej zagadnienia znajdują rozwinięcie w poszczególnych rozdziałach tematycznych.

2.1.1. Synteza uwarunkowań wewnętrznych obszaru gminy.

- W ZAKRESIE UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH:
  - znaczący udział w strukturze powierzchniowej obszaru (ok. 40 %) zasobów surowcowych:
    - gaz ziemny (obszar górniczy „Lubaczów – 1”),
    - siarka rodzima (zniesiony obszar górniczy „Basznia”),
    - czwartorzędowy GZWP Nr 428 („Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów”)
  - marginalny udział w strukturze obszaru (ok. 1 %) terenów chronionego krajobrazu (Roztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu),
  - 30 % udziału lasów ochronnych w strukturze ekosystemów leśnych,
  - naturalne predyspozycje terenowe dla rozwoju funkcji rolno-leśnej.

- W ZAKRESIE ZURBANIZOWANIA OBSZARU GMINY:
  - dominacja terenów rolno-leśnych,
  - rozwinięta sieć drożna,
  - występowanie transportu kolejowego,
  - dominująca (w granicach 98 %) nisko intensywna zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowo-jednorodzinnego,
  - rozwinięte kopalnictwo gazu z infrastrukturą kopalnianą,
  - funkcjonujące Składowisko Materiałów Masowych w Baszni Górnej,
  - nieczynna infrastruktura kopalniana b. Kopalni Doświadczalnej Siarki w Baszni.

- STOPIEŃ ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ i STAN ŚRODOWISKA:
  - system wodociągów komunalnych, pokrywający 90 % zapotrzebowania obszaru w wodę,
  - brak skanalizowania wiejskich terenów osadniczych,
  - brak zorganizowanego systemu gospodarki odpadami,
  - małe w skali całej gminy skażenie środowiska naturalnego,
  - występowanie lokalnych zagrożeń ekologicznych w sąsiedztwie b. Kopalni Doświadczalnej Siarki (wsie Basznia Górna – Podlesie).

- W ZAKRESIE SPOŁECZNO – GOSPODARCZYM:
  - wysoka stopa bezrobocia – 17,5 %
  - zacofanie strukturalne rolnictwa,

- brak znaczących obiektów przemysłowych (alternatywne miejsca pracy w stosunku do rolnictwa),
- oparcie ponad podstawowego systemu obsługi mieszkańców na 3-funkcyjnym ośrodku w Lubaczowie: gminny – miejski – powiatowy,
- zacofanie technologiczne telefonii gminnej.

2.1.2. Powiązania zewnętrzne gminy Lubaczów.

Dla charakterystyki powiązań zewnętrznych gminy Lubaczów, istotne znaczenie ma skrótowe przypomnienie jej usytuowania w strukturze administracyjnej kraju. Gmina Lubaczów:

- na długości ok. 13 km stanowi granicę państwową z Ukrainą,
- wraz z 7-ma innymi gminami: M. Lubaczów, M.i G. Oleszyce, G. i M. Cieszanów, M. i G. Narol, gm. Horyniec-Zdrój, gm. Wielkie Oczy, gm. Stary Dzików – tworzy rejon administracji państwowej Lubaczów (od 1999 r. - powiat Lubaczów),
- sąsiaduje bezpośrednio z 5-ma gminami: Wielkie Oczy, Oleszyce, Cieszanów, Horyniec-Zdrój, m. Lubaczów.

Powiązania zewnętrzne gminy z uwagi na zasięg, można podzielić na:

- regionalne – wykraczające poza rejon lubaczowski,
- lokalne – związki międzygminne (z gminami sąsiednimi).

W aspekcie rzeczowym ww. związki można grupować, odnosząc je do zakresu: przyrodniczego, funkcjonalno-przestrzennego, społeczno-gospodarczego.

POWIĄZANIA REGIONALNE:

Przedstawione są na odrębnym rysunku studium w skali 1:100.000, pod tytułem – jak wyżej i obejmują:

- W zakresie przyrodniczym:
  - ochrona zasobów wodnych GZWP Nr 428 („Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów"), rozciągającego się na obszarze 8-miu gmin województw przemyskiego i zamojskiego,
  - ochrona czystości wód rzeki Lubaczówki – przepływającej przez obszar 6-ciu gmin lubaczowskich – jarosławskich – przeworskich: m. Lubaczów, Lubaczów, Wielkie Oczy, Oleszyce, Wiązownica , Sieniawa.
- W zakresie komunikacji:
  - obszar gminy Lubaczów położony jest między 2-ma układami drogowymi:
    - drogą krajowa nr 865 Jarosław – Bełżec, prowadzącą do przejścia granicznego Hrebenne – Rawa Ruska (spinającą drogę Warszawa – Lublin – Hrebenne - Lwów z drogą E-40),
    - drogą krajową nr 871 Radymno – Korczowa (stanowiącą odgałęzienie drogi E-40 Zgorzelec – Medyka).
  - przez obszar gminy Lubaczów przebiegają drogi umożliwiające powiązanie jednym układem komunikacyjnym istniejących przejść granicznych w Hrebennem i Korczowej z nowo projektowanym w Budomierzu.
    Powiązanie takie zapewnia w stanie istniejącym droga krajowa Dachnów – Budomierz (na odcinku Dachnów – Lubaczów) i droga wojewódzka Lubaczów – Wielkie Oczy – Korczowa. Można założyć, że w okresie perspektywicznym nasilać się będą trendy do spięcia w jeden układ funkcjonalny ww. przejść granicznych, a to prowadzić będzie do wzrostu znaczenia drogi Lubaczów – Korczowa.
  - przez obszar gminy przebiega linia kolejowa Munina – Bełżec, wiążąca układy 2-ch dyrekcji okręgowych: Południowej w Krakowie i Wschodniej w Lublinie.
- W zakresie infrastruktury technicznej:
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne:
    - NN (najwyższych napięć) 750 kV relacji Ukraina – stacja systemowa w Widełce k. Rzeszowa,
    - projektowana NN (o ustalonej trasie przebiegu) relacji: Widełka – Zamość,

- WN 110 kV relacji Tomaszów Lub. – Jarosław (zasilająca GPZ Lubaczów)
- przesyłowe gazociągi wysokoprężne ze Szczutkowa do Jarosławia i Komarowa /woj. zamojskie,
- magistrala światłowodowa (telekomunikacyjna) relacji: Lublin – Chełm – Zamość – Jarosław.

ZWIĄZKI MIĘDZYGMINNE:

- W zakresie uwarunkowań przyrodniczo-środowiskowych:
  - ochrona warunków klimatycznych i zasobów balneologicznych uzdrowiska Horyniec-Zdrój – w odniesieniu do potencjalnych zagrożeń ekologicznych ze strony b. Kopalni Siarki „Basznia" i placów składowych Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej w Baszni Dolnej,
  - gospodarka leśna na pograniczu z gm. Horyniec-Zdrój – konieczność respektowania przepisów dot. lasów klimatyczno-ochronnych, objętych granicami Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - ochrona „korytarzy ekologicznych" rzek:
    - Przerwy – z gm. Oleszyce,
    - Świdnicy – z gm. Cieszanów,
    - Papierni – z gm. Horyniec-Zdrój.
- W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę:
    - gminne ujęcie w Mokrzycy zaopatruje w wodę 2 wsie: Dachnów / gm. Cieszanów i Futory / gm. Oleszyce,
    - ujęcie w Suchej Woli / gm. Oleszyce – zasila w wodę wieś Hurcze,
    - z ujęcia miejskiego Lubaczowa zasilane są wsie: Opaka, Dąbków, Młodów, Karolówka,
  - gospodarka ściekowa:
    - wieś Hurcze bilansowana jest perspektywicznie w rozwiązaniach oczyszczalni miejskiej Oleszyc,
    - wsie podmiejskie Lubaczowa grawitują do oczyszczalni miejskiej,
  - gazownictwo:
    - przez teren gm. Lubaczów przebiega gazociąg wysokoprężny Szczutków - Lubaczów (miejska stacja redukcyjno-pomiarowa),
    - ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Szczutkowie zasilana jest wieś Łukawiec / gm. Wielkie Oczy.
- W zakresie komunikacji:
  - droga krajowa nr 868 integruje teren 4 gmin: Oleszyce, m. Lubaczów, Lubaczów, Horyniec-Zdrój,
  - gł. drogi wojewódzkie: nr 330 Lubaczów – Szczutków – Duńkowice i nr 370 Szczutków – W. Oczy – Korczowa, wiążą funkcjonalnie tereny 4-ch gmin: Lubaczów, Wielkie Oczy, Radymno, Laszki,
  - kilka innych dróg wojewódzkich (mniej ważne) wiążą ze sobą tereny gmin: Lubaczów, Oleszyce, Wielkie Oczy.
- W zakresie społeczno-gospodarczym:
  - występują b. silne związki gm. Lubaczów z m.Lubaczów, stanowiacym ośrodek administracyjno-usługowy gminy oraz miejsce lokalizacji usług ponadpodstawowych – wspólnych dla całego rejonu lubaczowskiego.

2.1.3. Polityka Państwa do obszaru gminy.

Polityka Państwa w stosunku do obszaru gminy może się wyrażać w formie programów rządowych i wojewódzkich oraz dezyderatów planistycznych, wynikających ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa.

W horyzoncie czasowym roku 1998 w odniesieniu do obszaru gminy Lubaczów nie przewiduje się prawnie, realizacji żadnych programów rządowo-wojewódzkich.

Z uwagi na formalną rangę zagadnienia wydaje się jednak, że co najmniej 2 zamierzenia realizacyjne maja charakter ponad gminny i tym samym wymagają ulokowania na poziomie regionalnym.
Są to:

- projektowane przejście graniczne z Ukrainą: Budomierz – Gruszew,
- likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia".

Realizacja projektowanego przejścia granicznego Budomierz – Gruszew, wymaga uregulowania formalno-prawnego między rządami Polski i Ukrainy (umowa bilateralna) i z tego względu wymaga adresowania zagadnienia do szczebla centralnego.
Inne zagadnienia związane z przedmiotowym przejściem omówione są w rozdziale 2.9. niniejszego studium.
Zagadnienie likwidacji zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia", z racji wymaganych nakładów finansowych i charakter prac likwidacyjnych, wykraczają swym charakterem poza możliwości merytoryczno-finansowe gminy Lubaczów.
Zagadnienia związane z likwidacja zagrożeń ekologicznych po Kopalni Siarki „Basznia" omówione są w rozdziale 2.1.5. niniejszego studium.
Obydwa, wymienione wyżej zagadnienia, stanowią treść rozdziału 2.13. – WNIOSKI DO STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REGIONU.

2.1.4. Identyfikacja regionalnych interesów publicznych.

W fazie opracowywania studium, występuje grupa zagadnień, która dotyka interesu szerszych grup społecznych niż sama populacja gminna.
Tą grupę zagadnień w studium nazwano Regionalnym Interesem Publicznym.
W obszarze gm. Lubaczów ochrona regionalnego interesu publicznego związana jest głównie z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz ochroną środowiska naturalnego i obejmuje:

- ochronę zasobów wodnych GZWP Nr 428 „Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów", którego zakres przestrzenny określony jest samym tytułem,
- ochronę warunków klimatyczno - balneologicznych uzdrowiska Horyniec-Zdrój, z którą łączą się 2 inne zagadnienia:
  - likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia",
  - unormowanie zagadnień środowiskowych i prawnych związanych ze składowiskami Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej w Baszni,
- ochronę zlewni rzeki Lubaczówki, która dotyka interesu 5-ciu innych gmin: m. Lubaczów, Wielkie Oczy, Oleszyce, Wiązownica, Sieniawa,
- ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zasygnalizowane wyżej zagadnienia związane z ochroną regionalnego interesu publicznego, omówione są szczegółowo w rozdziałach monotematycznych niniejszego studium:

- ochrona GZWP Nr 428 – rozdz. 1.2.7.
- likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia" – rozdz. 2.1.5.
- problematyka Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej w Baszni – rozdz. 2.1.5.
- ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – rozdz. 1.9.

Ochrona zlewni największej rzeki rejonu lubaczowskiego – Lubaczówki i jej dopływów, dotyka w sposób oczywisty interesu populacji zamieszkujących tereny w dół rzeki – poniżej gm. Lubaczów.
Sednem zagadnienia jest uregulowanie – a właściwie rozwiązanie od zera – zagadnienia gospodarki wodno-ściekowej (kompleksowa sanitacja obszaru) i gospodarki odpadami.
Przedmiotowe zagadnienia omówione są w rozdziałach poświęconych systemom infrastruktury technicznej - rozdz. 2.7.3. i 2.7.4.

2.1.5. Główne problemy ochrony środowiska:

- LIKWIDACJA ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH PO B. KOPALNI SIARKI „BASZNIA".

Kierunek działań związanych z likwidacją nieczynnej Kopalni Siarki „Basznia" w Baszni Górnej – Podlesiu, określają ustalenia przyjęte na naradzie zorganizowanej przez Wojewodę Przemyskiego w dniu 28.05.1998 r. z udziałem MOSZNiL (patrz Dokumenty Formalno-Prawne Studium – pismo Woj. Przem. znak: OS-IV-7520/40/98 z dnia 08.06.1998).
Zagrożenia ekologiczne związane z zaniechaną eksploatacją siarki obejmują dwie grupy:
- zagrożenie środowiska erupcją siarkowodoru ze złoża,
- stałe zatruwanie i zagrożenie środowiska pozostałościami wydobytej siarki z pola górniczego i składowisk siarki.

Zagrożenia dotykają wszystkie elementy składowe środowiska przyrodniczego: florę, faunę, wody powierzchniowe i gruntowe, glebę, powietrze oraz strefy ochrony uzdrowiskowej Horyńca-Zdroju i mieszkańców ww. wsi.
Uwarunkowania związane z b. Obszarem Górniczym Siarki „Basznia" omówione są w rozdziale 1.2.4. niniejszego studium.
Relatywnie do zakresu zagrożeń ekologicznych, zakres prac likwidacyjnych kopalni musi objąć:
- likwidację zagrożenia środowiska erupcją siarkowodoru – o ściśle specjalistycznym charakterze technologiczno-technicznym robót, dotyczącym sprzętu i pracowników,
- usunięcie pozostałości siarki z pola górniczego i składowisk,
- rekultywację terenu górniczego.

Szczegółowy zakres prac likwidacyjnych i sposób ich przeprowadzenia określi ekspertyza opracowana na zlecenie i ze środków MOSZNiL.
W odrębnym trybie właściwe organy centralne (Wyższy Urząd Górniczy i Min. Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa) spowodują podjęcie prac legislacyjnych na rzecz zmiany ustawy Prawo geologiczne i górnicze w kierunku zapewnienia prawnego nadzoru w sytuacjach, gdy przedsiębiorstwo traci status zakładu górniczego w rozumieniu ww. ustawy (Sulphurguest of Poland Sp. z o.o.).
Zakres i finansowanie specjalistycznych prac likwidacyjnych wykracza poza możliwości gminy Lubaczów i dlatego muszą mieć one charakter zadania rządowego (patrz Dokumenty formalno-prawne studium - pismo Urzędu Wojewódzkiego w Przemyślu znak: UAN-II-0712/10/98 z dnia 01.07.1998 r. oraz OS-II-7322/30/98 z dnia 03.07.1998 r.).
W aspekcie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, najbardziej wskazanym byłby kierunek leśny rekultywacji terenów kopalnianych i rozwiązanie takie przyjęto w studium.
Zaznacza się jednak, że projektowane zalesienie terenu ma charakter postulatywny (nie ma charakteru obligatoryjnego) – musi ściśle wynikać i być związane z harmonogramem robót likwidacyjnych ustalonych przez ekspertyzę opracowaną na zlecenie MOSZNiL.

- SKŁADOWISKO MATERIAŁÓW SYPKICH W BASZNI.

W 1996 r. w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubaczów pojawiło się zagadnienie lokalizacji składowiska materiałów sypkich (głównie węgla) Holdingu Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej S.A. w Katowicach.
W kategoriach formalno-prawnych zagadnienie otwarła Uchwała Nr 5/II/96 RG Lubaczów z dnia 31.01.1996 r. o przystąpieniu do sporządzania MPZP (zmiany obowiązującego MPO gm. Lubaczów) Składowiska Węgla Energetycznego z punktem przeładunkowym Basznia Górna – Kaplisze. Ww. uchwała skorygowana została uchwałą Nr 38/VI/96 RG Lubaczów z dnia 29.05. 96 r. zmieniającą częściowo ww. uchwałę na Składowisko Materiałów Sypkich (patrz Dokumenty formalno-prawne studium). W 1997 r. Zarząd Gminy Lubaczów opracował MPZP przedmiotowego zamierzenia w trybie przewidzianym ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415 z 1994 r.). Elementem

składowym opracowania jest Prognoza skutków wpływu ustaleń MPZP na środowisko przyrodnicze – wyk. przez Przeds. Produkcyjno-Badawcze Sp-ka z o.o. w Katowicach.
Pomimo wątpliwości i zastrzeżeń związanych z:
- wpływem inwestycji na uwarunkowania przyrodniczo-funkcjonalne uzdrowiska Horyniec-Zdrój (odległość w linii prostej ok. 6,5 km),
- dezyderatami planistycznymi ze Studium Woj. Przemyskiego,

projekt MPZP uzyskał ostatecznie z zastrzeżeniami uzgodnienie rozwiązań przez:
- Wojewodę Przemyskiego – Postanowienie znak:OS-II-7322/7/97 z dnia 27.08.97 r.
- Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego w Lubaczowie
- Zarząd Gminy Horyniec
- Wojewódzki Zarząd Parków Krajobrazowych w Przemyślu (bez uwag).

W kategoriach formalnych stwierdzić należy, że składowisko węgla i punkt przeładunkowy

2.2. ZARYS STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY LUBACZÓW.

2.2.1. Wprowadzenie.

Planowanie przestrzenne aranżując całość przestrzeni gminnej, rzutuje również na rozległą przestrzeń społeczno-gospodarczą. Tym samym planowanie przestrzenne nie może być traktowane jako wyizolowana dziedzina planistyczna – ale musi pozostawać w ścisłych związkach z zagadnieniami społeczno-gospodarczymi, mającymi miejsce przestrzeni gminnej. Stosownie do obowiązujących norm ustrojowych, relacje między planowaniem przestrzennym, a planowaniem społeczno-gospodarczym mogą przyjmować różną formę.

W gospodarce centralnie kierowanej, która obowiązywała do końca lat 80-tych, planowanie przestrzenne nastawione było na realizację ścisłych dyrektyw społeczno-gospodarczych, ustalanych przez komisje planowania.

W gospodarce wolnorynkowej obowiązującej od początku lat 90-tych, zagadnienie nie jest już tak proste i ma bardziej złożoną forme. Przede wszystkim dlatego, że gospodarka nie daje się zadekretować. Z drugiej strony jednak nie oznacza to, że procesy w niej zachodzące mają mieć „żywiołowy" – nieprzewidywalny charakter. I temu właśnie mają służyć opracowywane strategie rozwoju społeczno-gospodarczego.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga obligatoryjnego opracowywania strategii – niemniej w świetle uwag wymienionych wyżej – opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w jednym czasie ze strategią rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, należy uznać za rozwiązanie optymalne. Z tego względu władze samorządowe gminy Lubaczów na etapie studium, przyjęły uproszczoną formę ustaleń rozwojowych – Zarys Strategii Rozwoju – określające podstawowe założenia społeczno-gospodarczego rozwoju gminy i pozwalających na przyjęcie określonych rozwiązań przestrzennych w studium. Przyjęte założenia rozwojowe w uwarunkowaniach gminy Lubaczów są oczywiste i praktycznie bezalternatywne. W studium zakłada się jednak, że dla osiągnięcia założonych w Strategii rozwoju gminnych pryncypiów rozwojowych, wskazane jest opracowanie w kolejnym etapie strategii w pełnym zakresie – akcentującej formy planowania operacyjnego oraz kreującej formy aktywnych postaw społecznych w dochodzeniu do założonych gminnych pryncypiów rozwojowych.

W Zarysie Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Lubaczów, ograniczono się do tych elementów, które w decydujący sposób rzutują na rozwiązania przestrzenne lub są od tych rozwiązań uzależnione.

Podstawowa cechą planowania strategicznego jest odległy horyzont czasowy (w studium przyjęto orientacyjnie 10 – 15 lat) i określenie głównych celów rozwojowych gminy. W uproszczeniu strategię rozwoju można sprowadzić do odpowiedzi na 3 pytania:

1) Jaka jest aktualna sytuacja gminy?
2) Jaki jest pożądany obraz gminy?
3) W jaki sposób pożądany stan osiągnąć?

W zarysie strategii rozwoju gminy Lubaczów na 1-sze pytanie odpowiada Diagnoza stanu istniejącego (rozdział 2.2.2.), zaś na 2-gie Zarys założeń programowych rozwoju społeczno-gospodarczego gminy (rozdział 2.2.3.).

Na pytanie 3-cie niniejszy Zarys strategii rozwoju gminy nie odpowiada, ponieważ gminne władze samorządowe założyły, że właśnie na nim skoncentruje się przyszła, opracowana w pełnym wymiarze Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

2.2.2. Diagnoza stanu istniejącego.

Podsumowania w formie syntetycznej Diagnozy – Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lubaczów, można dokonać poprzez zgrupowanie zagadnień problemowych w 3 bloki tematyczne:

- bariery i ograniczenia rozwoju
- bodżce i stymulanty rozwoju
- główne problemy rozwojowe gminy.

BARIERY I OGRANICZENIA ROZWOJU GMINY LUBACZÓW:

- w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska:
  - całkowity brak rozwiązań po stronie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami,
  - brak nowoczesnej telefonii gminnej (z wyjątkiem strefy podmiejskiej),
  - niepełna gazyfikacja obszaru,
  - zagrożenia ekologiczne po b. kopalni siarki „Basznia”,
  - ochrona Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - ochrona „korytarzy ekologicznych” cieków wodnych.

- w sferze struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru:
  - ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru związane z obszarem górniczym gazu „Lubaczów – 1” i Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 428,
  - konieczność zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych NN 750 kV, NN 400 kV, WN 110 kV oraz od przesyłowych gazociągów wysokoprężnych,

- w sferze społeczno-gospodarczej:
  - wysoka, blisko 20-procentowa stopa bezrobocia,
  - brak restrukturyzacji rolnictwa pod względem agrarnym i technologicznym,
  - brak podmiotów do aktywizacji gospodarczej obszaru.

BODŻCE I STYMULANTY ROZWOJU GMINY LUBACZÓW:

- w sferze społeczno-gospodarczej:
  - położenie przygraniczne – wymiana handlowa z Ukrainą,
  - możliwość aktywizacji gospodarczej na bazie projektowanego przejścia granicznego
    Budomierz – Gruszew,
  - możliwość włączenia przejścia granicznego jw. w system regionalnych przejść granicznych,
  - bliskość ośrodka usługowego w Lubaczowie,

- w sferze infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - zwodociągowanie 90 % obszaru gminy,
  - istniejący ponadlokalny układ telekomunikacyjny – umożliwiający powszechną telefonizację gminy,
  - linia kolejowa Munina – Bełżec,
  - rozwinieta sieć połączeń drogowych.

GŁÓWNE PROBLEMY ROZWOJOWE GMINY:
- likwidacja bezrobocia,
- restrukturyzacja rolnictwa,
- aktywizacja gospodarcza terenu gminy w oparciu o wymianę handlową z Ukrainą,
- likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. kopalni siarki „Basznia”,
- unormowanie zagadnień związanych z funkcjonowaniem Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej w zakresie kompleksowej sanitacji, gospodarki odpadami, gazyfikacji i telefonizacji obszaru gminy,
- podniesienie poziomu życia mieszkańców do uznawanego za standard cywilizacyjny.

2.2.3. Zarys założeń programowych rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Lubaczów.
- POWIERZCHNIA ADMINISTRACYJNA GMINY – 202,9 km^2 (bez zmian),
- PROGNOZA DEMOGRAFICZNA – ok. 9.500 M / 2010 r.
- FUNKCJE WIODĄCE GMINY:
  - rolnictwo,
  - partycypacja w wymianie handlowej z Ukrainą,
  - obsługa mieszkańców,
- PROGRAMY RZĄDOWO-WOJEWÓDZKIE – brak / 98 r.
- PROGRAM AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ:
  - uruchomienie przejścia granicznego z Ukrainą Budomierz – Gruszew,
  - realizacja strefy podwyższonej aktywności gospodarczej, związanej z przejściem granicznym jw.,
  - strefa zorganizowanej działalności gospodarczej w rejonie istniejącego składowiska materiałów sypkich w Baszni Górnej.
- PROGRAM ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - gospodarka wodno-ściekowa:
    - dokończenie wodociągowania gminy (Borowa Góra, Budomierz),
    - projektowana kompleksowa sanitacja gminy w oparciu o 3 – 4 oczyszczalnie grupowe oraz istniejącą oczyszczalnię miejską Lubaczowa,
  - gospodarka odpadami:
    - organizacja ogólnogminnego systemu gospodarki odpadami (w transporcie zorganizowanym),
    - budowa ogólnogminnego składowiska odpadów,
  - gazyfikacja gminy:
    - dokończenie programu gazyfikowania gminy,
  - elektryfikacja gminy:
    - adaptacja / modernizacja układu istniejącego,
  - telefonizacja gminy:
    - realizacja programu powszechnej telefonizacji gminy,
    - włączenie układu telekomunikacyjnego gminy w system kierunkowych połączeń międzymiastowych.
- PROGRAM KOMUNIKACJI:
  - linia kolejowa Munina – Bełżec adaptowana trwale,
  - układ drogowy – modernizacja węzła drogowego „Lubaczów” na styku terenów gminnych z miejskimi.
- PROGRAM ROZWOJU SEKTORA USŁUGOWEGO:
  - realizacja cmentarza w Dąbrowie,
  - realizacja szatni przy boisku sportowym wOpace,
  - dopuszczenie w terenach mieszkaniowych bez ograniczeń zabudowy usługowejz zakresu handlu – gastronomii – rzemiosła.
- PROGRAM BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO:

- rezerwa terenów mieszkaniowych o charakterze plombowym w strukturze terenów osadniczych wszystkich wsi,
- równoważne traktowanie w strukturze terenów osadniczych wsi zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA KIERUNKÓW ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY.

Charakterystyka ogólna struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy związana z uwarunkowaniami naturalnymi obszaru – opisana w rozdz. 1.3. – zachowuje swą aktualność dla fazy Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.
Charakterystykę kierunków rozwoju – przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy można w formie syntetycznej wyrazić poprzez zgrupowanie elementów funkcjonalno-przestrzennych w 3 grupy:
- elementy istniejące – adaptowane,
- elementy istniejące – ulegające przekształceniom ,
- elementy nowopojawiające się w strukturze obszaru.

Do poszczególnych grup zaliczyć można:
- **Elementy istniejące – adaptowane:**
  - układ sieci osadniczej gminy,
  - układ komunikacji drogowo-kolejowej,
  - obszar górniczy gazu „Lubaczów – 1”,
  - system zaopatrzenia mieszkańców w wodę,
  - układ gazowniczy w wymiarze ponadlokalnym,
  - lokalny układ elektroenergetyczny,
  - struktura lasów ochronnych.
- **Elementy istniejące – ulegające przekształceniom:**
  - przebieg granicy rolno-leśnej (na korzyść terenów leśnych),
  - struktura funkcjonalno-przestrzenna wiejskich terenów osadniczych**,**
  - system telefonii gminnej,
  - tereny b. kopalni siarki „Basznia”
  - tereny składowo-przeładunkowe Śląskiej Giełdy Towarowo-Pieniężnej w Baszni Górnej,
  - struktura funkcjonalno-przestrzenna rolnictwa.
- **Elementy nowopojawiające się w strukturze obszaru:**
  - przejście graniczne Budomierz – Gruszew,
  - strefa podwyższonej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej Nr 866 Lubaczów - Budomierz,
  - przebudowa makrowęzła drogowego Lubaczów,
  - Główny Zbiornik Wód PodziemnychNr 428 „Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów”,
  - kompleksowa sanitacja obszaru,
  - zorganizowany system ogólnogminnej gospodarki odpadami,
  - linia NN 400 kV relacji Widełka – Zamość,
  - „korytarze ekologiczne” i użytki ekologiczne.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych elementów składowych struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy zawarta jest kolejnych rozdziałach tematycznych niniejszego studium.

2.4. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ TERENÓW OSADNICZYCH.

Tereny osadnicze gminy w wymiarze kierunkowym, nie ulegają zmianie pod względem liczby jednostek sieci osadniczej.
Tworzyć je będą w dalszym ciągu: 22 wsie - 30 przysiółków – 3 b. osiedla PGR.
Z uwagi na wiodącą funkcje rolnictwa w gminie – wiodąca funkcją terenów osadniczych pozostaje bezpośrednia obsługa rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zorganizowana w formie gospodarstw rodzinnych. W związku z powyższym wiejskie tereny osadnicze stanowić będą obszary koncentracji zabudowy zagrodowej rolników indywidualnych (budynki mieszkalne i gospodarczo-inwentarskie).
Uzupełnienie zabudowy zagrodowej stanowić będą:
- zabudowa jednorodzinna ludności nierolniczej zatrudnionej w usługach,
- usługi podstawowe dla mieszkańców i obsługa rolnictwa.

Reasumując powyższe ustalenia, struktura wewnętrzna obszaru osadniczego wsi obejmować może następujące rodzaje terenów – działki:
- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy jednorodzinnej,
- usług podstawowych,
- obiektów publicznych (w tym zieleń),
- obsługi rolnictwa i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
- węzłowych elementów infrastruktury technicznej.

W dominującym modelu funkcjonalno-przestrzennym wsi – łańcuchowym – głównym aranżerem przestrzeni publicznej jest droga.
Należy dążyć do pełnej segregacji ruchu kołowego i pieszego (chodniki) oraz prowadzenia w ciągach drogowych głównych sieci uzbrojenia terenu.

Należy dążyć do wytwarzania w strukturze przestrzennej wsi, przestrzeni publicznych w formie placów – w rejonach koncentracji obiektów usługowych.

Podstawowe kierunki ogólne przekształceń wiejskich terenów osadniczych wyznaczają:
- pełna realizacja komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę – odprowadzania ścieków – zaopatrzenia w gaz i dostępu do łączności telefonicznej,
- modernizacji wewnętrznych układów komunikacyjnych,
- przekształcenia zabudowy na styku z ponad lokalnym układem komunikacyjnym,
- powszechne podnoszenie standardu mieszkaniowego populacji gminnej – skutkujące modernizacją i wymianą zabudowy zużytej na nową.

Usytuowanie zabudowy w stosunku do dróg publicznych – w zakresie minimalnych szerokości pasów drogowych – reguluje ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
Zgodnie z ustawą, minimalna odległość obiektu budowlanego (w wypadku wsi najczęściej ogrodzenie frontowe) do skraju jezdni winna wynosić:
- droga krajowa – 10 m
- droga wojewódzka – 8 m
- droga gminna – 6 m.

Minimalne szerokości pasów drogowych z stąd wynikające wynoszą relatywnie: 27 m – 23 m – 18 m (porównaj rozdział 2.7.1.).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy – w sołectwie DĄBKÓW - wyodrębnia się dodatkowy obszar funkcjonalny, oznaczony symbolem „1 MN/D”.

Dla ww. obszaru ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:

a) kształtowanie jako podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) kształtowanie jako funkcji uzupełniających:
- ***nieuciążliwych usług z zakresu: handlu, gastronomii i rzemiosła oraz sportu i rekreacji,***
- ***zieleni urządzonej i nieurządzonej,***
- ***obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,***

2) w zakresie wskaźników i parametrów zagospodarowania i użytkowania terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej:
a) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej:
- ***dla działek mieszkaniowych jednorodzinnych – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej,***
- ***dla terenów usługowych – minimum 5 % powierzchni terenu,***

b) wskaźniki intensywności zabudowy:
- ***dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych – maksymalnie 0,50, tj. maksymalnie 10 budynków mieszkalnych / ha,***
- ***dla terenów usługowych – maksymalnie 0,80***

c) kształtowanie zabudowy:
- ***liczba kondygnacji nadziemnych:***
  - ***w zabudowie mieszkaniowej i usługowej - maksymalnie II pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
  - ***w zabudowie garażowo-gospodarczej - I***
- ***wysokość elewacji frontowej (do okapu dachu):***
  - ***w zabudowie mieszkaniowej – do 3,5 m***
  - ***w zabudowie usługowej – do 5,0 m***
  - ***w zabudowie garażowo-gospodarczej – do 3,0 m***
- ***maksymalna powierzchnia zabudowy:***
  - ***budynków mieszkalnych – 200 m^2***
  - ***budynków mieszkalno-usługowych – 300 m^2,***
  - ***budynków garażowo-gospodarczych – 75 m^2,***

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) przystosowanie skarpy terenowej rzeki Borchówka i towarzyszącej jej zieleni naturalnej, do wymogów ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej - w aspekcie prezentowanych walorów widokowo-krajobrazowych,
b) przeznaczenie terenów podmokłych z naturalnymi skupiskami zieleni łęgowej na publiczną zieleń urządzoną i nieurządzoną,

4) w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) skomunikowanie obszaru w oparciu o drogę powiatowa nr 1674 Lubaczów – Szczutków – Duńkowice,
b) kompleksowe uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną – w tym:
- ***zasilanie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącej komunalnej sieci wodociągowej,***
- ***odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni miejskiej Lubaczowa,***
- ***odprowadzenie wód opadowo-roztopowych z terenów utwardzonych – poprzez budowe kanalizacji opadowej, z odprowadzeniem wód opadowo-roztopowych do rowu przydrożnego drogi powiatowej nr 1674 i rzeki Borchówki, po ich podczyszczeniu zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ten punkt P. Sochacka***
- ***sposób ujęcia, oczyszczania i odprowadzania potencjalnych ścieków przemysłowych z funkcji uzupełniających (gastronomia, rzemiosło, handel) – do kanalizacji komunalnej jw., po ich podczyszczeniu zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,***

c) realizację obiektów o funkcjach wymienionych w ust. 1 po wyposażeniem terenu w odpowiednią infrastrukturę komunikacyjną i techniczną,
d) zintegrowanie systemu infrastruktury technicznej obszaru z systemem infrastruktury ogólnogminnej,
e) gromadzenie i ekspedycję odpadów komunalno-bytowych na zasadach obowiązujących na obszarze gminy Lubaczów z ekspedycją odpadów poza obszar gminy,

5) w zakresie ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
a) realizacja zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym zmianą studium, wymaga realizacji w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – z możliwościa jego etapowania,

6) w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:
a) sukcesywnej eliminacji zabudowy zdegradowanej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy – na pograniczu obrębów geodezyjnych SIENIAWKA i PODLESIE - wyodrębnia się dodatkowy obszar funkcjonalny, oznaczony symbolem „1PG" – KOPALNIA SIARKI.

Dla ww. obszaru ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) w zakresie zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:

- ***a) kształtowanie jako podstawowej funkcji terenu górnictwa siarki rodzimej – w oparciu o technologię wydobycia siarki rodzimej metodą wytopu podziemnego ze złoża wraz z lokalizacją bazy kopalni, obejmującej zabudowę: technologiczną, gospodarczo-magazynową i socjalno-biurową,***
- ***b) kształtowanie jako funkcji uzupełniających:***
  - ***utrzymanie istniejącego kompleksu leśnego,***
  - ***utrzymanie istniejących, ogólniedostepnych dróg wewnętrznych – dojazdowych do gruntów rolnych i pól górniczych, z możliwością budowy dróg dojazdowych alternatywnych***
  - ***obsługi terenu górniczego w zakresie infrastruktury technicznej,***

2) w zakresie wskaźników oraz parametrów zagospodarowania i użytkowania terenu bazy kopalni:

- ***d) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 1 miejsce na 2 pracowników kopalni,***
- ***e) maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy kubaturowej – do 45 % powierzchni terenu bazy,***
- ***f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 %***
- ***g) cechy zabudowy kubaturowej:***
  - ***zabudowa gospodarcza, garażowo-składowo i technologiczna:***
    - ***liczba kondygnacji nadziemnych – I***
    - ***łączna powierzchnia zabudowy – od 500 do 2.000 m^2***
    - ***szerokość elewacji frontowej – od 6,0 do 25,0 m w jednym ciągu elewacyjnym (bez przełamań ściany frontowej)***
    - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 do 4,5 m do okapu dachu,***
    - ***geometria głównych brył dachowych: forma dachów - dachy minimum 2-spadowe, wysokość dachu do kalenicy – od 4,5 do 7,5 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 25^0 do 40^0***
  - ***zabudowa socjalno-biurowa:***
    - ***łączna powierzchnia zabudowy – od 250 do 1.000 m^2***
    - ***liczba kondygnacji nadziemnych – do II, pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
    - ***szerokość elewacji frontowej – od 6,0 do 25,0 m w jednym ciągu elewacyjnym (bez przełamań ściany frontowej)***
    - ***dachu,***
    - ***geometria głównej bryły dachów: forma dachów - dachy minimum 2-spadowe, wysokość do kalenicy – od 4,5 do 8,5 m, kąt nachylenia połaci – od 25^0 do 40^0***
  - ***budynek ciepłowni:***
    - ***wydajność kotłowni – 20-40 MW***
    - ***liczba kondygnacji nadziemnych – I***
    - ***powierzchnia zabudowy – od 100 do 500 m^2***
    - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 5,0 do 10,0 m***

- ***geometria bryły dachu: dachy 1-spadowe lub dachy minimum 2-spadowe, wysokość do kalenicy dachu – od 6,5 do 17,5 m, kąt nachylenia połaci dachowych - od 5^0do 40^0***

- ***budynek hali konfekcjonowania (przetwarzania) siarki:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – I***
  - ***powierzchnia zabudowy – od 300 do 2.000 m^2***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 4,5 do 10,0 m***
  - ***geometria bryły dachu – forma dachu - minimum 2-spadowy, wysokość do kalenicy – od 6,0 do 15,0 m, kąt nachylenia połaci - od 5^0 do 40^0***

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, zabytków i krajobrazu kulturowego:

c) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych,

d) utrzymanie w formie naturalnej istniejącego, bezimiennego cieku wodnego i jego dopływu - występujących w zachodniej części obszaru,

e) utrzymanie terenów podmokłych ww. kompleksów leśnych - z naturalnymi skupiskami zieleni łęgowej i grądowej,

f) przeniesienie - w przypadku kolizji z robotami górniczymi (w uzgodnieniu z organami ochrony środowiska) - poza analizowany obszar, gatunków roślin podlegających ścisłej ochronie – tj. ciemiężycy zielonej (Veratrum lobelianum), paprotnika kolczastego (Polystichum aculeatum) i pływacza zwyczajnego (Utricularia vulgaris),

g) prowadzenie robót górniczych na terenie stanowisk archeologicznych w trybie określonym przepisami odrębnymi,

4) w zakresie rozwoju systemów komunikacji:

a. skomunikowanie obszaru w oparciu o istniejąca drogę gminną Basznia Górna – Huta Kryształowa,

b. utrzymanie istniejących, ogólniedostepnych dróg wewnętrznych – dojazdowych do gruntów rolnych, z możliwością budowy dróg dojazdowych alternatywnych,

5) w zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

a) infrastruktura techniczna - technologiczna kopalni siarki:

- ***utrzymanie jako podstawowego źródła zaopatrzenia kopalni w wodę dla celów przemysłowych - istniejącego ujęcia na rzece Sołotwie,***
- ***wprowadzenie zamkniętego obiegu wody przemysłowej - z wielokrotnym jej wykorzystaniem,***
- ***utrzymanie – odbudowę istniejących zbiorników wody przemysłowej i osadników ścieków,***
- ***budowę ciepłowni o wydajności 20 – 40 MW opalanej gazem ziemnym lub innym paliwem ekologicznym – dla podgrzewania wody do podziemnego wytopu siarki rodzimej,***
- ***budowę napowietrznych rurociągów: wody gorącej, sprężonego powietrza, siarki płynnej (z otworów eksploatacyjnych) i wód zawrotowych - w formie wspólnych ciągów instalacyjnych (w obudowie wspólnej),***
- ***budowę hali do konfekcjonowania – przetwarzania siarki,***
- ***uzdatnianie wód zawrotowych (zużytych) - przed ich ponownym zatłoczeniem do złoża,***
- ***ekspedycję siarki płynnej cysternami samochodowymi,***
- ***budowę podgrzewanych zbiorników siarki płynnej***

- ***budowę hali technologicznej dla nadania płynnej siarce innych form handlowych (granulowanie, pastylkowanie, płatkowanie, itp.)***
- ***zasilanie kopalni w energię elektryczną poprzez budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zasilanej z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15 kV (przebiegającej po stronie zachodniej obszaru)***
- ***zasilanie ciepłowni w gazu ziemny lub inny rodzaj paliwa ekologicznego,***
- ***gromadzenie i ekspedycję odpadów przemysłowych z kopalni – na zasadach określonych przepisami odrębnymi,***

b) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych - w oparciu o rozbudowę istniejącego wodociągu wiejskiego Podlesia

c) Gromadzenie i odprowadzanie ścieków bytowych:

- ***poprzez modernizację-rozbudowę istniejącej na terenie b. kopalni siarki kanalizacji sanitarnej - z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji wiejskiej Podlesia,***

d) Gromadzenie i odprowadzenie wód opadowo-roztopowych:

- ***gromadzenie ww. wód na terenie pól górniczych w szczelnych, tzw. „rząpiach" – a następnie odprowadzenie do osadnika wód opadowo-roztopowych na terenie bazy kopalni,***
- ***budowę kanalizacji deszczowej na terenie bazy kopalni,***
- ***budowę instalacji oczyszczania ww. wód opadowo-roztopowych i ich wtórne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych lub odprowadzenie do wód powierzchniowych,***

e) Zasilanie w energię elektryczną:

- ***budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV z napowietrzną linią zasilającą SN15 kV - od istniejącej linii SN15 kV w zachodniej części obszaru,***
- ***budowa napowietrzno-kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV***

h) Zasilanie w gaz ziemny dla potrzeb eksploatacyjnych:

- ***w oparciu o gazociąg wysokoprężny DN200 relacji Szczutków - Komarów,***

i) Telekomunikacja:

- ***dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze,***

j) Zaopatrzenie w energię cieplną:

- ***obejmuje zaopatrzenie w energie cieplną dla potrzeb technologicznych kopalni oraz potrzeb c.o. i c.w.***
- ***budowę ciepłowni o wydajności 20 – 40 MW, opalanej gazem ziemnym lub innym rodzajem paliwa ekologicznego,***
- ***budowę rurociągów tłocznych goracej wody technologicznej na terenie pól górniczych,***
- ***odzysk ciepła dla potrzeb c.o. w ramach procesów technologicznych wód zawrotowych,***

k) Gromadzenie i wywóz odpadów:

- ***komunalno-bytowych - na zasadach obowiązujących w gminie Lubaczów,***
- ***przemysłowych – zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.***

6) w zakresie ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) realizacja zagospodarowania terenu na obszarze objętym zmianą studium nr 2/2011 – z uwagi na implikacje funkcjonalno-przestrzenne górnictwa siarki rodzimej, wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego zmiana Nr 2/2011 studium,

7) w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń terenu:
- ***a) jednoznaczne określenie funkcji istniejących - nieczynnych odwiertów wydobywczych siarki – do trwałej likwidacji, do modernizacji - reaktywacji wydobycia siarki lub innych funkcji technologicznych,***
- ***b) sukcesywnej rekultywacji terenu - relatywnie do eksploatacji złoża siarki rodzimej,***
- ***c) przyjęcie w uzgodnieniu z organami ochrony środowiska wiodącego kierunku rekultywacji terenu – po wyeksploatowaniu złoża siarki rodzimej.***

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubaczów wyodrębnia się dodatkowo 2 obszary funkcjonalne:

- ***w sołectwie Lisie Jamy – obszar oznaczony symbolem „1MN/LJ”,***
- ***w sołectwie Karolówka – obszar oznaczony symbolem „1MN/K”,***

przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem „1MN/LJ” w Lisich Jamach, przeznaczanego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) ***<u>w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:</u>***
   - a) ***kształtowanie jako podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,***
   - b) ***kształtowanie jako funkcji uzupełniających:***
     - ***nieuciążliwych usług z zakresu obsługi mieszkańców,***
     - ***nieuciążliwych usług z zakresu obsługi ruchu komunikacyjnego związanego z drogą wojewódzką nr 866 Dachnów – Granica Państwa,***
     - ***zieleni urządzonej,***
     - ***cmentarza komunalnego,***
     - ***rolnictwa i leśnictwa,***
     - ***obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej***
2) ***<u>w zakresie wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów:</u>***
   - a) ***minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:***
     - a. ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25 %,***
     - b. ***tereny usług oświatowo-społecznych – 25 %,***
     - c. ***tereny usług handlu i rzemiosła (usług komercyjnych) – 5 %***
   - b) ***wskaźnik intensywności zabudowy:***
     - ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,05 do 0,45***
     - ***tereny usług oświatowo-społecznych – od 0,15 do 0,30***
     - ***tereny usług komercyjnych – od 0,05 do 1,25***
   - c) ***wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:***
     - ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na 1 działkę budowlaną,***
     - ***tereny usługowe:***
       - ***minimum 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni usługowej (sprzedaży),***
       - ***minimum 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych,***
   - d) ***gabaryty i parametry zabudowy:***
     - ***mieszkaniowej jednorodzinnej:***
       - ***liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, z rozwiązaniem kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
       - ***powierzchnia zabudowy budynków wyłącznie mieszkalnych – od 100 do 200 m^2***
       - ***powierzchnia zabudowy budynków o funkcji mieszkalno-usługowej – od 150 do 300 m^2***
       - ***szerokość elewacji frontowej – od 8,0 do 25,0 m***
       - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 do 3,5 do okapu dachu,***
       - ***geometria głównej bryły dachu:***
         - ***forma dachu – wielospadowy, typu kalenicowego lub namiotowego; dopuszcza się dachy płaskie w proporcji do 25 % ogólnej powierzchni dachowej budynku,***
         - ***kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,***

- ***wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – od 7,5 do 10,5 m,***
- ***kąt nachylenia połaci – od 30 do 45^0***

- ***wystrój architektoniczny elewacji:***
  - ***kolorystyka elewacji z dachem – maksymalnie 3-barwna,***
  - ***kolorystyka ścian zewnętrznych – maksymalnie 2-barwna, w kolorach jasnych,***
  - ***dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian zewnętrznych w kolorach naturalnych (od jasnych do ciemnych) – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,***

- ***usług oświatowo-społecznych:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – od I do III, pod warunkiem rozwiązania najwyższej kondygnacji (III) w formie użytkowego poddasza,***
  - ***powierzchnia zabudowy – od 2.000 m^2 do 3.000 m^2***
  - ***szerokość elewacji frontowej – od 35,0 do 150 m***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 4,0 do 12,0 m***
  - ***geometria głównej bryły dachu:***
    - ***forma dachu – wielospadowy, typu kalenicowego lub namiotowego lub owalne; dopuszcza się dachy płaskie do 25 % ogólnej powierzchni dachowej,***
    - ***kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,***
    - ***wysokość budynku do kalenicy/wierzchołka dachu – od 8,0 do 20,0 m,***
    - ***kąt nachylenia połaci – od 25 - 45^0***
  - ***wystrój architektoniczny elewacji budynków:***
    - ***kolorystyka elewacji (wraz z dachem) – maksymalnie 3-barwna,***
    - ***tynki ścian zewnętrznych – maksymalnie 2-barwne, w kolorach jasnych,***
    - ***dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych (od jasnych do ciemnych) – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,***

- ***usług komercyjnych:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, pod warunkiem rozwiązania najwyższej kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
  - ***powierzchnia zabudowy – od 150 m^2 do 1.400 m^2***
  - ***szerokość elewacji frontowej – od 15,0 do 120 m***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,5 do 6,5 m***
  - ***geometria głównej bryły dachu:***
    - ***forma dachu – wielospadowy: kalenicowy lub namiotowy; dopuszcza się dachy płaskie do 25 % ogólnej powierzchni dachowej,***
    - ***kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,***
    - ***wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – do 12,5 m,***
    - ***kąt nachylenia połaci – 30 - 40^0***
  - ***wystrój architektoniczny elewacji budynków:***
    - ***kolorystyka elewacji – maksymalnie 2-barwna,***
    - ***tynki ścian zewnętrznych - w kolorach jasnych,***
    - ***dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych – do 100 procent powierzchni ścian zewnętrznych,***

- ***garażowo-gospodarczej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – I***
  - ***powierzchnia zabudowy - od 40 do 100 m^2***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 2,5 do 3,5 m do okapu dachu***

3) <u>w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:</u>

a) dopuszczalny poziom hałasu ograniczyć do wartości normatywnych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,

b) utrzymać i poddać rehabilitacji istniejące oczko wodne, w ramach urządzonej zieleni publicznej,

c) wyłączyć z zabudowy mieszkaniowej tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,

4) <u>w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</u>

a) skomunikowanie obszaru w oparciu o drogę wojewódzką nr 866 Dachnów – Granica Państwa oraz drogę powiatową nr 1680 Lisie Jamy – Dąbrowa,

b) realizację budynków poprzedzić wyposażeniem terenu w kompleksową infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

c) sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zintegrować z systemem infrastruktury ogólno-gminnej – w tym:

- ***zasilanie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącej komunalnej sieci wodociągowej,***
- ***odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni miejskiej Lubaczowa,***
- ***odprowadzenie wód opadowo-roztopowych z terenów utwardzonych – poprzez budowę kanalizacji opadowej,***
- ***sposób ujęcia, oczyszczania i odprowadzania potencjalnych ścieków przemysłowych z funkcji uzupełniających (gastronomia, rzemiosło, handel) – do kanalizacji komunalnej jw., po ich podczyszczeniu zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,***

d) system gospodarki odpadami zintegrować z systemem ogólno-gminnym,

5) <u>w zakresie ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:</u>

a) dla całego obszaru konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

6) <u>w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:</u>

a) zabudowa substandardowa i zdegradowana podlega eliminacji.

Dla obszaru oznaczonego symbolem „1MN/K" w Karolówce - przeznaczanego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami - ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) <u>w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:</u>

a) kształtowanie jako podstawowej funkcji – funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) kształtowanie jako funkcji uzupełniających:

- ***nieuciążliwych usług z zakresu obsługi mieszkańców,***
- ***nieuciążliwych usług z zakresu obsługi ruchu komunikacyjnego związanego z drogą wojewódzką nr 867 Sieniawa - Hrebenne,***
- ***zieleni urządzonej,***
- ***obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej***

2) <u>w zakresie wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów:</u>

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a. ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25 %,***
b. ***tereny usług handlu i rzemiosła (usług komercyjnych) – 5 %***

b) wskaźnik intensywności zabudowy:
- ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,05 do 0,45***
- ***tereny usług komercyjnych – od 0,05 do 1,0***

c) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- ***zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 miejsca postojowe na 1 działkę,***
- ***tereny usługowe - minimum:***
  - ***1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni usługowej (sprzedaży),***
  - ***1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych,***

d) gabaryty i parametry zabudowy:
- ***mieszkaniowej jednorodzinnej:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, z rozwiązaniem kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
  - ***powierzchnia zabudowy budynków wyłącznie mieszkalnych – od 100 do 200 m^2***
  - ***powierzchnia zabudowy budynków o funkcji mieszkalno-usługowej – od 150 do 300 m^2***
  - ***szerokość elewacji frontowej – od 8,0 do 25,0 m***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 do 3,5 do okapu dachu,***
  - ***geometria głównej bryły dachu:***
    - ***forma dachu – symetryczny, wielospadowy: kalenicowy lub namiotowy; dopuszcza się dachy płaskie w proporcji do 25 % ogólnej powierzchni dachowej budynku,***
    - ***kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,***
    - ***wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – od 6,5 do 10,5 m,***
    - ***kąt nachylenia połaci – od 30 do 45^0***
  - ***wystrój architektoniczny elewacji:***
    - ***kolorystyka elewacji z dachem – maksymalnie 3-barwna,***
    - ***kolorystyka ścian zewnętrznych – maksymalnie 2-barwna, w kolorach jasnych,***
    - ***dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian zewnętrznych w kolorach naturalnych (od jasnych do ciemnych) – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,***
- ***usług komercyjnych:***
  - ***liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,***
  - ***powierzchnia zabudowy – od 150 m^2 do 1.000 m^2***
  - ***szerokość elewacji frontowej – od 10,0 do 100 m***
  - ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,5 do 6,5 m***
  - ***geometria głównej bryły dachu:***
    - ***forma dachu – wielospadowy: kalenicowy lub namiotowy; dopuszcza się dachy płaskie w proporcji do 25 % ogólnej powierzchni dachowej,***
    - ***kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,***
    - ***wysokość budynku do kalenicy/wierzchołka dachu – od 7,5 do 12,5 m,***
    - ***kąt nachylenia połaci – od 30 do 45^0***

- ***wystrój architektoniczny elewacji budynków:***
  - ***kolorystyka elewacji – maksymalnie 3-barwna,***
  - ***tynki ścian zewnętrznych – maksymalnie 2-barwna, w kolorach jasnych,***
  - ***dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych – do 100 procent powierzchni ścian zewnętrznych,***

▪ ***garażowo-gospodarczej:***
- ***liczba kondygnacji nadziemnych – I***
- ***powierzchnia zabudowy - do 75 m^2***
- ***wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3,0 m***

3) <u>w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:</u>

a) dopuszczalny poziom hałasu ograniczyć do wartości normatywnych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,

b) utrzymać i poddać rehabilitacji istniejący ciek wodny z obudową w formie zieleni naturalnej - w ramach urządzonej zieleni publicznej,

c) wyłączyć z zabudowy mieszkaniowej tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,

4) <u>w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</u>

a) skomunikowanie obszaru w oparciu o drogę wojewódzką nr 867 Sieniawa - Hrebenne oraz drogę powiatową nr 1681 Lubaczów – Borowa Góra,

b) realizację budynków poprzedzić wyposażeniem terenu w kompleksową infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

c) sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zintegrować z systemem infrastruktury ogólno-gminnej – w tym:
- ***zasilanie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącej komunalnej sieci wodociągowej,***
- ***odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni miejskiej Lubaczowa,***
- ***odprowadzenie wód opadowo-roztopowych z terenów utwardzonych – poprzez budowę kanalizacji opadowej,***
- ***sposób ujęcia, oczyszczania i odprowadzania potencjalnych ścieków przemysłowych z funkcji uzupełniających (gastronomia, rzemiosło, handel) – do kanalizacji komunalnej jw., po ich podczyszczeniu zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,***

d) system gospodarki odpadami winien być zintegrowany z systemem ogólno-gminnym,

5) <u>w zakresie ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:</u>

a) dla całego obszaru konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

6) <u>w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:</u>

a) zabudowa substandardowa i zdegradowana podlega eliminacji.

2.5. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ROLNICTWA.

Całokształt problematyki dotyczącej stanu istniejącego rolnictwa oraz związanej z uwarunkowaniami rolniczej przestrzeni produkcyjnej gm. Lubaczów, omówione jest w rozdziale 1.5. niniejszego studium.

Uwarunkowania naturalne rolnictwa w zestawieniu z pozostałymi sektorami gospodarki i specyfiką gminy sprawiają, że rolnictwo w okresie najbliższych kilkunastu lat zachowa charakter wiodącej funkcji obszaru.

Styk sfery rolnej z nowo kształtującymi się stosunkami wolnorynkowymi, będzie w najbliższej perspektywie czasowej źródłem szeregu napięć ekonomiczno-społecznych. Zakres przewidywanych przekształceń sfery rolnictwa w stosunku do rolnictwa Unii Europejskiej, będzie na tyle szeroka, że naiwnym byłoby twierdzenie o możliwości skutecznego rozwiązywania omawianej problematyki na szczeblu każdej z gmin z osobna. Udział sektora rolnego w całokształcie gospodarki narodowej oraz aktualne proporcje ludności rolniczej do nierolniczej sprawiają, że przekształcenia rolnictwa wymagać będą rozwiązań makrosystemowych – w skali co najmniej regionalnej – o ile w ogóle nie w skali całego kraju (dotacje – subwencje – fundusze pomocowe – itp.). Na pewno nie będzie to zadanie wyłącznie dla gminnych władz samorządowych – jakkolwiek b. wyraźnie trzeba podkreślić, że indywidualna inwencja gospodarcza poszczególny ch samorządów wpływać będzie na zróżnicowanie rozwojowe poszczególnych gmin.

W specyfice i uwarunkowaniach rolnictwa gminy Lubaczów, będzie to niewątpliwie proces długi – ewolucyjny – wykraczający poza ramy czasowe niniejszego studium, a więc okres najbliższych 10 – 15 lat.
Docelowymi generaliami tego procesu są:
- jednorodność strukturalna rolnictwa gminnego oparta na indywidualnych gospodarstwach rolnych – niezależnie od stopnia zorganizowania gospodarstw (np. zespoły producenckie rolników),
- samowystarczalność ekonomiczna gospodarstw rolnych, związana z odejściem części obecnej ludności rolniczej do sfery poza rolniczej lub około rolniczej,
- adaptacja b. ludności rolniczej w strukturze osadniczej obszaru – w dotychczasowym miejscu zamieszkania – bez masowej migracji do ośrodków miejskich, nieprzystosowanych do zjawisk migracyjnych w takiej skali (miejsca pracy - szeroko rozumiana sfera mieszkaniowo-bytowa).

Należy podkreślić, że celem studium nie jest formułowanie strategii ekonomiczno-społecznej dla przekształceń rolnictwa gminnego – stanowiącej swoiste panaceum na trudne przeobrażenia gospodarczo-społeczne, ale przystosowanie przestrzeni gminnej do możliwości takich zmian.
W związku z powyższym, jako cel nadrzędny studium jawi się zakreślenie hipotetycznych ram przekształceń przestrzennych rolnictwa (funkcja wiodąca obszaru) i przystosowanie do nich pozostałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.
W dalszej części niniejszego rozdziału, omówieniu podlegają dwa kluczowe zagadnienia związane z przystosowaniem przestrzeni gminnej do przewidywanych przekształceń strukturalnych rolnictwa:
- przekształcenia struktury agrarnej gminy,
- interpretacja problematyki rolnej w ustaleniach studium.

Interpretacja problematyki rolnej w ustaleniach studium:
Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy wg. studium obejmuje:
- grunty orne, użytki zielone (łąki / pastwiska) i sady,
- zadrzewienia śródpolne,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- infrastrukturę melioracyjną,
- stawy rybne i naturalne oczka wodne,

istniejące i projektowane – niezależnie od ich uwidocznienia w rysunku studium.

Projektowany przebieg granicy rolno-leśnej w rysunku studium, należy traktować jako ideogram rozwiązania realizacyjnego – do szczegółowego określenia w MPZP.
W związku z powyższym przebieg granicy rolno-leśnej w MPZP nie powinien stanowić dosłownego przeniesienia z rysunku studium, ale stanowić rozwinięcie adekwatne do skali MPZP.
Oznacza to, że w stosunku do ideogramu granicy rolno-leśnej w studium dopuszczalne są w rysunku MPZP kilkuprocentowe odstępstwa na obie strony granicy – zarówno na korzyść zalesień jak i gruntów rolnych.

Gleby pochodzenia mineralnego klas II – III oraz gleby pochodzenia organicznego - niezależnie od klas, podlegają wyłączeniu z zabudowy i tworzą „rolnicze strefy produkcyjne".
Wyjątki w zakresie zabudowy stref rolniczych jak wyżej – mogą dotyczyć:

- zabudowy mieszkalno-gospodarczej gospodarstw farmerskich o minimalnym areale 100 ha gruntów rolnych,
- węzłowych elementów infrastruktury technicznej (przepompownie sieciowe – oczyszczalnie ścieków, studnie głębinowe, itp.), uzasadnionych względami ekonomicznymi,
- przeznaczenia gruntów organicznych pod zalesienie.

Tereny rolne objęte w rysunku studium obrysami „korytarzy ekologicznych", stanowią element składowy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Niemniej z uwagi na walory przyrodnicze – na terenach tych, nie powinne być przeprowadzane melioracje naruszające istniejące stosunki wodne.

Nie precyzuje się dezyderatów planistycznych dotyczących kierunków rozwoju produkcji roślinnej i zwierzęcej. Jedynym stymulatorem dla tej produkcji powinny być zasady gospodarki wolnorynkowej oraz rozwiązania systemowe, o których mowa na wstępie rozdziału.
Wyjątkiem od tej zasady może być sposób zagospodarowania terenów GZWP Nr 428 i Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – szczegółowo omówione w rozdziałach dot. ww. terenów.

Przy zagospodarowaniu terenów użytków rolnych w pasach przyległych do dróg krajowych (orientacyjnie do 100 m) należy uwzględniać komunikacyjne skażenia środowiska. Tereny te należałoby wykluczyć z produkcji tzw. „zdrowej żywności" – przeznaczając je pod uprawy przemysłowe i specjalistyczne (wiklina, len, konopie, itp.).

2.6. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ EKOSYSTEMÓW LEŚNYCH.

Stan istniejący i uwarunkowania związane z ekosytemami leśnymi gminy omówione są w rozdziale 1.6. niniejszego studium. Rozdział obejmuje całokształt problematyki leśnej, tj. strukturę: administracyjną – własnościową – siedliskową – gatunkową i wiekową lasów. W związku z tym, że ustalenia ww. rozdziału zachowują w pełni aktualność dla fazy kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie ma potrzeby ich przytaczania ponownie.

Głównymi problemami planistycznymi związanymi z fazą Kierunków zagospodarowania przestrzennego, są:

- projektowane zalesienia i przebieg granicy rolno-leśnej,

- lasy ochronne i użytki ekologiczne.

Powierzchnia projektowanych na rysunku studium zalesień wynosi 311 ha, co stanowi ok. 4,2 ha obszaru lasów. W wyniku zalesień globalna powierzchnia terenów lesnych zwiększy się z 7270 ha do 7580 ha, a istniejący wskaźnik lesistości gminy 35,8 % wzrośnie do 37,3 %.
Rozkład istniejących kompleksów leśnych – projektowane zalesienia – przebieg projektowanej granicy rolno-leśnej, pokazano na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przebieg granicy rolno-leśnej jest zgodny z wnioskami dot. zalesień, zgłoszonych przez N-ctwo Lubaczów i władze samorządowe.
W tym miejscu należy wyjaśnić 2 zagadnienia:
- zalesień małych powierzchni – nieuwidocznionych w rysunku studium,
- interpretacji granicy rolno-leśnej w fazie realizacji ustaleń studium.

W odniesieniu do zagadnienia zalesięń małych powierzchni ~~wyjaśnia~~ się, że ich brak w rysunku studium nie oznacza zakazu ich wykonywania. Rysunek studium wykonany jest w skali 1:25.000 i z tego względu musi zawierać uproszczenia graficzne.

W odniesieniu do interpretacji przebiegu projektowanej granicy rolno-leśnej wyjaśnia się, że również ze względu na skalę rysunku studium, nie oddaje on wszystkich rzeczywistych uwarunkowań terenowych. W związku z powyższym, granicę rolno-leśną należy traktować jako ideogram rozwiązania docelowego, który nie może być dosłownie przenoszony z rysunku studium do rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Pociąga to za sobą dopuszczalność niewielkich korekt w stosunku do ideogramu granicy, zarówno na korzyść powierzchni leśnych jak i i powierzchni rolnych – rel;atywnie do rzeczywistych uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28.01.1991 r. o lasach (Dz.U.Nr 101 poz. 444 – zmiana Dz.U.Nr 54 poz.349 z 1997 r.) każdorazowe zalesienie terenu wymaga sporządzenia MPZP lub decyzji o WZ i ZT w trybie rozprawy administracyjnej.

Nowoprojektowane zalesienia obejmą w poszczególnych sołectwach nastepujące powierzchnie:
- Opaka - 2 ha,
- Borowa Góra - 122 ha,
- Krowica Sama - 115 ha,
- Budomierz - 20 ha,
- Podlesie - 30 ha
- razem - 311 ha

Około 90 % powierzchni projektowanych zalesień związane jest z polityka zalesieniową Nadleśnictwa Lubaczów.
Powierzchnia i struktura istniejących lasów ochronnych przedstawiona w Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego gminy – w sumie około 1550 ha – w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego nie ulega zmianie.
Nowoprojektowane w kompleksach leśnych użytki ekologiczne, omówione są w rozdziale 2.10. Kierunki ochrony wartości przyrodniczych.

2.7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI i SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Stan istniejący i uwarunkowania związane z układami komunikacyjnymi i systemami infrastruktury technicznej gminy, omówione są w rozdziałach 1.7. i 1.8. niniejszego studium.

W związku z powyższym nie ma racjonalnego uzasadnienia dla ich przytaczania ponownie. Jest to uzasadnione tym bardziej, że prawidłowa interpretacja ustaleń studium wymaga łącznego przeanalizowania, zarówno Uwarunkowań jak i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – a takie „ustawienie" części opisowej studium, wymusza przy lekturze Kierunków jednoczesne zapoznanie się z treścią Uwarunkowań.
Podstawową konkluzją nasuwającą się po lekturze Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy jest stwierdzenie, że poszczególne gałęzie Infrastruktury Technicznej na omawianym obszarze, charakteryzują się b. zróżnicowanym stopniem rozwoju – od praktycznie sfinalizowanego zagadnienia zwodociągowania gminy, po zupełnie nierozwiązane zagadnienia gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.
Problematyka tytułowa niniejszego rozdziału, znajduje szczegółowe omówienie poniżej – w poszczególnych podrozdziałach tematycznych.

2.7.1. Układ komunikacyjny gminy.

- UKŁAD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ:

reprezentowany przez linię PKP relacji Munina – Bełżec – Zwierzyniec, wraz z całą towarzyszącą jej kolejową infrastrukturą techniczną podlega w okresie kierunkowym adaptacji trwałej – niezależnie od ewentualnych przekształceń własnościowych w przyszłości.

- UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

Zasadnicze znaczenie dla układu drogowego gminy w wymiarze kierunkowym ma stanowisko Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Rzeszowie (patrz Dokumenty formalno-prawne studium). Stanowi ono przełożenie strategii rozwoju sieci drogowej kraju, na wąski wycinek tej sieci przypadający na obszar gm. Lubaczów (stanowisko to pokrywa się zasadniczo z ustaleniami wynikającymi ze studium Woj. Przemyskiego). Daje się ono streścić w kilku punktach:
- w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej nie planuje się inwestycji drogowych, które należałoby umieszczać w studium,
- istniejący i planowany przebieg dróg wojewódzkich na terenie gminy, może ulec zmianie po znowelizowaniu lub uchwaleniu nowej ustawy o drogach publicznych.

Stanowisko to oddaje bieżącą politykę inwestycyjną resortu komunikacji – dla władz samorządowych ważniejsze od doraźnych, jest widzenie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w długiej perspektywie czasowej.
Rozpatrywane w takim kontekście podstawowe zagadnienia, związane z układem drogowym gminy Lubaczów obejmują:
- przebudowę zewnętrznego węzła drogowego m. Lubaczowa, dokonującą się częściowo na obszarze gm. Lubaczów,
- modernizację istniejącego układu drogowego w aspekcie parametrów techniczno-urbanistycznych dróg,
- przewartościowania funkcjonalne w obrębie istniejącego układu drogowego.

Przebudowa zewnętrznego węzła drogowego m. Lubaczowa wynika z dotychczas obowiązujących miejscowych planów ogólnych: MPO m. Lubaczowa i MPO gm. Lubaczów. Rozwiązania studium stanowią proste przeniesienie z ww. planów miejscowych, akceptowanych przez samorządy obu gmin i administrację drogową.

Zagadnienie modernizacji istniejącego układu drogowego gminy w aspekcie techniczno-urbanistycznym dróg (szczególnie krajowych) winno w szczególności dotyczyć:
- szerokości pasów drogowych (w liniach rozgraniczających),
- segregacji ruchu kołowego i pieszego,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej (na pobyt ludzi) w stosunku do pasa jezdnego.

- **Szerokości pasów drogowych** wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.Nr 14 poz.60 art.43).

Szerokości te stanowia sumę minimalnych odległości od skraju jezdni do obiektów budowlanych i szerokości jezdni. Minimalna odległość od skraju jezdni do obiektu budowlanego jest określona odrębnie dla 2-ch rodzajów terenów: zabudowanych (osadniczych wsi) i poza terenami zabudowy – w relacji do poszczególnych kategorii dróg publicznych.

Ww. minimalne odległości wynoszą:

kategoria drogi	na terenie zabudowy	poza terenem zabudowy
	m	m
krajowa	10	25
wojewódzka	8	20
gminna	6	15

Przekładają się one w sposób prosty na minimalne szerokości pasów drogowych, które w terenach osadniczych wsi winny wynosić:

droga krajowa: 2 x 10 m + 7 m = 27 m
droga wojewódzka: 2 x 8 m = 7 m = 23 m
droga gminna: 2 x 6 m + 6 m = 18 m

Należy zwrócić uwagę, że w uwarunkowaniach wiejskich , granica pasa drogowego i terenów osadniczych wyznaczona jest linią ogrodzeń, które wg. Prawa budowlanego zaliczone są do obiektów budowlanych.

- **Segregacja ruchu:**

W uwarunkowaniach terenów osadniczych wsi, w których przelotowa droga publiczna stanowi najczęściejgłówną drogę wewnętrzną, zagadnienie segregacji ruchu pieszego i kołowego, jawi się jako jedno z zadań pierwszoplanowych. Szczególnie odnosi się to do kategorii dróg krajowych, charakteryzujących się największym natężeniem ruchu kołowego.

Podstawowym sposobem wprowadzenia segregacji ruchu jest budowa chodników wiejskich, umożliwiająca wyeliminowanie pieszych z pasa jezdnego dróg. Zagadnienie to powinno być szczególnie mocno akcentowanew fazie sporządzania MPZP.

- **Nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej:**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 10 poz.46 z późn. zm.) budynek z pomieszczeniami na pobyt ludzi może być wznoszony poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska.

W codziennej praktyce planistycznej gminy określenie zasięgu uciążliwości jw. może być trudne i dlatego wygodnym może być posługiwanie się „Wytycznymi projektowania dróg" wydanymi przez Generalną Dyrekcję Dróg Publicznych / W-wa 1995 r. Należy jednak pamiętać, że są to odległości zalecane – a nie obligatoryjne, ponieważ kompetencje służb drogowych kończą się na granicy pasa drogowego.

Zalecane odległości w odniesieniu do obszaru gm. Lubaczów wynoszą:

rodzaj budynku	droga krajowa i wojewódzka	droga gminna
	m	m
jednokondygnacyjny	30	15
wielokondygnacyjny	40	20

Klasyfikacja dróg publicznych po 1.01.1999 r.:

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15.12.98 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. Nr 160 poz. 1071) dotychczasowy podział dróg publicznych na krajowe i wojewódzkie z dniem 1.01.1999 r. ulega zmianie – wg. schematu:

- dotychczasowe drogi krajowe na terenie gm. Lubaczów:
  - nr 866 Dachnów – Granica Państwa (Budomierz)
  - nr 867 Oleszyce – Lubaczów – Werchrata

  otrzymują kategorię dróg wojewódzkich, z zachowaniem dotychczasowej numeracji (gestor – Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich),
- dotychczasowe drogi wojewódzkie – wg. wykazu rozdział 1.7. – otrzymują kategorię dróg powiatowych (gestor Powiatowy Zarząd Dróg Lokalnych),
- drogi gminne zachowują dotychczasowy charakter.

2.7.2. Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie obszaru gminy Lubaczów w wodę na bazie wodociągów komunalnych, można praktycznie uznać za rozwiązane już w chwili obecnej, ponieważ do zwodociągowania z większych jednostek osadniczych pozostaje tylko wieś Borowa Góra i Budomierz. Ich zwodociągowanie nastąpi do roku 2000.

W systemie wodociągów komunalnych zabezpieczona jest dostawa wody dla ok. 95 % obszaru gminy – poza systemem pozostaje ok. 5 % luźno rozrzuconej zabudowy, do której „podciąganie" wodociągów komunalnych jest wątpliwe ekonomicznie.
Szczegółowe omówienie stanu istniejącego zaopatrzenia obszaru gminy w wodę, dokonane jest w rozdziale 1.8.1.

W części rysunkowej Kierunków zagospodarowania przestrzennego - Infrastruktura techniczna, przedstawiono w formie ideogramów:
- usytuowanie grupowych ujęć wód głębinowych ze stacjami wodociągowymi (uzdatnianie wody – hydrofornia – zbiorniki wyrównawcze) w: Mokrzycy – Wolce Krowickiej – Tuczarnia Opaka,
- przebiegi istniejących – głównych wodociągów grupowych i przepompowni sieciowej w Baszni Dolnej,
- projektowane wodociągi główne.

2.7.3. Gospodarka ściekowa.

W okresie kierunkowym programuje się pełną metamorfozę obrazu sanitacyjnego gminy, tj. przejście od sytuacji nierozwiązanego zagadnienia gospodarki ściekowej we wszystkich wsiach, po pełną sanitację obszaru.
Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie gminy (obok powszechnej telefonizacji) stanowi podstawowy warunek rozwoju społeczno-gospodarczego i powszechnie uznawanego za standard cywilizacyjny ekorozwoju gminy.
Stan istniejący gospodarki ściekowej omówiony jest w rozdziale 1.8.2. niniejszego studium.
Z uwagi na:
- wielkość obszaru gminy i uwarunkowania terenowe,
- powiązania funkcjonalne z gminą miejską Lubaczów i gminą Oleszyce,

rozwiązanie zagadnienia będzie miało zróżnicowany – zindywidualizowany charakter:
- wieś Hurcze jest bilansowana w bilansie ściekowym realizowanej, ogólnogminnej oczyszczalni w Oleszycach (moduł biologiczny Hydrovit SI),
- wsie podmiejskie Lubaczowa – integrujące się z terenami miejskimi – optymalnie byłoby podłączyć do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- pozostałe wsie będą musiały być kanalizowane w oparciu o nowoprojektowane oczyszczalnie własne.

Na etapie opracowania studium, charakteryzującego się dużym poziomem ogólności, trudno rozstrzygnąć o szczegółach realizacyjnych rozwiązania kompleksowego. Wydaje się jednak, że aspekt ekonomiczno-technologiczny budowy oczyszczalni oraz układ terenów osadniczych gminy, sugeruje budowę oczyszczalni grupowych. Rozwiązaniem

alternatywnym byłaby budowa indywidualnych oczyszczalni wiejskich – np. tzw. oczyszczalnie „niskotechniczne".
Przykłady realizacyjne z gmin sąsiednich przemawiają raczej za oczyszczalniami grupowymi – np.: oczyszczalnia ogólnogminna w Oleszycach (przyjete założenia programowe), zrealizowana oczyszczalnia grupowa w St. Dzikowie (obejmująca również Nowy Dzików i Cewków), projektowana oczyszczalnia grupowa dla pasma północnego w gminie Cieszanów: St. Lubliniec, Żuków, Kowalówka.

W studium przyjęto następujący model przestrzenny sanitacji obszaru gminy:
- ścieki ze wsi Hurcze – do oczyszcalni gminnej w Oleszycach,
- ścieki z 9 wsi: Wólka Krowicka - Lisie Jamy (z Misztalami), Dabków – Opaka, Młodów - Karolówka – Borowa Góra – Piastowo, Bałaje – do miejskiej oczyszczalni ścieków Lubaczowa,
- ścieki z 6 wsi: Podlesie – Basznia Górna – Basznia Dolna (z Antonikami) – Tymce – Załuże – Mokrzyca – oczyszczane byłyby przez projektowaną oczyszczalnię zlokalizowana w rejonie przysiólka Moczar Wielki,
- ścieki z 3 wsi: Krowica Hołodowska – Krowica Sama – Budomierzoraz zobszaru podwyższonej aktywności gospodarczej związanej z przejściem granicznym Budomierz – Gruszew, oczyszczane byłybyprzez projektowaną oczyszczalnię zlokalizowaną w rejonie Krowicy Hołodowskiej; do oczyszczalni tej mogą być ewentualnie skierowane ściekiz Krowicy Lasowej,
- ścieki z 3 wsi: Krowica Lasowa – Dąbrowa – Szczutków oczyszczane byłyby przez projektowana oczyszczalnię zlokalizowana w rejonie Rudy Szczutkowskiej,
- ścieki z pereferyjnego osiedla Huta Kryształowa oraz kilku luźno rozrzuconych skupisk zabudowy, pozostających na uboczu głównego układu kanalizacyjnego, musiałyby być oczyszczane indywidualnie – np. przez oczyszczalnie „niskotechniczne".

Ww. model przestrzenny sanitacji gminy przedstawiono na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Przyjęty model sanitacji gminy nie ma charakteru obligatoryjnego – stanowi ideogram rozwiązania docelowego – które może być korygowane w dalszych fazach projektowania realizacyjnego.
Jednoznaczną odpowiedź w przedmiotowej kwestii może dać tylko symulacja ekonomiczno-przestrzenna różnych wariantów realizacyjnych, w formie Kompleksowego programu sanitacji gminy, w stosunku do którego władze samorządowe muszą zachować pewne pole „manewru decyzyjnego". Należy bowiem pamiętać, że podstawowym zagadnieniem problemowym jest doprowadzenie do zrealizowania kompleksowego programu sanitacji gminy.

2.7.4. Gospodarka odpadami.

W świetle stanu istniejącego gospodarki odpadami na terenie gminy – a raczej jej braku – rozwiązanie kierunkowe wymaga od władz samorządowych regulacji zagadnienia od podstaw.
Kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami na terenie gminy wymaga rozstrzygnięcia 2-chrównoważnych zagadnień:
- systemu gospodarki odpadami w skali całej gminy,
- składowania odpadów.

Rozwiązanie ogólnogminnego systemu gospodarki odpadami nie jest rozwiązaniem nowatorskim i może być wzorowane na rozwiązaniach stosowanych – wprowadzanych w szeregu jednostek gminnych. Istota zagadnienia sprowadza się w praktyce do:
- zunifikowanego, pojemnikowego systemu gromadzenia odpadów w gospodarstwach domowych i jednostkach organizacyjnych,
- zorganizowanego transportu odpadów na składowisko gminne.

Rozwiązanie zagadnienia składowania odpadów – w odróżnieniu od systemu gospodarki odpadami – ma charakter indywidualny, związany ze specyfiką terenową gminy. Ogólnie powiedzieć można, że składowisko odpadów musi mieć charakter pro-ekologiczny, tzn. posiadać rozwiązane zagadnienia:

- izolowania odpadów od wód gruntowych,
- selektywnego gromadzenia odpadów w 2-ch grupach materiałowych:
  - nadających się do wtórnego wykorzystania w grupach materiałowych: makulatura, plastik, szkło, itp.
  - nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.
- sposobu gromadzenia i neutralizacji wód ociekowych.

W zależności od indywidualnej specyfiki terenu lokalizacji składowiska – głównie warunków hydrogeologicznych – wynika natomiast:

- potrzeba wykonania ekranu izolacyjnego dla odpadów – membrany wodoszczelnej,
- technologia składowania i neutralizacja odpadów,
- pojemność składowiska.

W uwarunkowaniach gm. Lubaczów zasadnicze znaczenie ma dylemat:

- czy składowisko ma obsługiwać wyłącznie obszar własny gminy ?
- czy nie należy go realizować jako zamierzenia wspólnego z gminą miejską Lubaczów – w zamian za przyjęcie części ścieków gminnych przez oczyszczalnię miejską ?
- czy ekonomiczniejsze byłoby zlokalizowanie jednego czy też 2-ch składowisk – z uwagi na wielkość obszaru gminy.

Odpowiedzi na ww. pytania nie są proste ani jednoznaczne. Subiektywnie wydaje się jednak, że wysokie koszty budowy i eksploatacji współczesnego składowiska proekologicznego, przeważają nad kosztami transportu odpadów i skłaniają do budowy jednego urządzonego składowiska odpadów.

Wyżej opisana problematyka gospodarki odpadami zmusza władze samorządowe gminy do gruntownej zmiany polityki w tym zakresie. Jednoznacznie należy rozstrzygnąć, że praktyka sukcesywnej likwidacji „wysypisk śmieci" nie ma nic wspólnego z koncepcja eko-rozwoju gminy.

W studium przyjęto model przestrzenny gospodarki odpadami na terenie gminy, oparty na lokalizacji składowiska odpadów po wschodniej stronie wsi Borowa Góra. Proponowana lokalizacja charakteryzuje się szeregiem pozytywnych uwarunkowań terenowych:

- teren usytuowany jest na poziomie około 240,0 m npm. i jest jednym z 3-ch największych wypiętrzeń na obszarze gminy (poziom dolin rzecznych waha się w granicach 210,0 – 215,0 m npm),
- teren stanowi własność Agencji Własności Rolnej SP i obejmuje gleby najniższych klas V – VI pochodzenia mineralnego,
- jest niezamieszkały, otoczony dużymi kompleksami leśnymi,
- jest położony centralnie w stosunku do ogółu obszaru gminy,
- prezentuje w praktyce nieograniczona pojemność, która może być szacowana horyzoncie czasowym kilkudziesięciu lat.

W ww. modelu przestrzennym gospodarki odpadami zakłada się, że składowisko w rejonie Borowej Góry może obsługiwać również teren miasta Lubaczowa.

Alternatywą dla proponowanej lokalizacji może być realizacja proekologicznego składowska odpadów wspólnie z miastem Lubaczowem – obok istniejącego wysypiska śmieci w dzielnicy Mazury. Lokalizacja ta z uwagi na poziom wód gruntowych wydaje się jednak być gorszą od wariantu lokalizacyjnego k. Borowej Góry.

Podobnie jak przy zagadnieniu gospodarki ściekowej – proponowany model przestrzenny gospodarki odpadami ma charakter nieobligatoryjnego ideogramu, mogącego ulegać korektom w fazie projektowania realizacyjnego. Podstawowym bowiem dezyderatem planistycznym studium, jest kompleksowe uporządkowanie gospodarki odpadami na terenie gminy o charakterze ekologicznym pod warunkiem, że inna lokalizacja gminnego składowiska odpadów nie będzie burzyć podstawowego modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy.

2.7.5. Gazownictwo.

Stan istniejący i uwarunkowania gazownictwa na terenie gminy, omówione są szczegółowo w rozdziale 1.8.4. niniejszego studium.

W okresie kierunkowym zakłada się pełna gazyfikację obszaru gminy. Realizacja tego zamierzenia wymaga zgazyfikowania około 50 % obszaru gminy, ponieważ około 50 % jest już zgazyfikowane.
Do zgazyfikowania pozostają wsie: Budomierz – Krowica Hołodowska – Krowica Sama – Borowa Góra – Basznia Górna (częściowo) – Podlesie – Tymce –Załuże (doprowadzony gaz od strony Baszni Dolnej) – Mokrzyca – Hurcze. W gazyfikacji obszaru pozytywem jest doprowadzenie gminnych gazociągów magistralnych do obrzeży terenów osadniczych (np. Basznia Górna, Załuże).

Zachowując przyjęty w Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego podział układu gazowniczego gminy na 2 układy: regionalny i lokalny, należy stwierdzić, że:
- układ regionalny (infrastruktura kopalniana Sanockiego Zakładu Górnictywa Nafty i Gazu oraz wysokoprężne gazociągi przesyłowe Karpackich Zakładów Gazownictwa) przechodzi do Kierunków zagospodarowania przestrzennego – bez zmian,
- układ lokalny gazownictwa, tj. istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe Szczutkowie i Młodowie oraz sieć rozdzielcza podlegają adaptacji i rozbudowie w stopniu adekwatnym do potrzeb pełnej gazyfikacji gminy.

W rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego – Infrastruktura techniczna, przedstawiono:
- układ regionalny gazownictwa, tj. odwierty kopalniane – gazociągi kopalniane – kopalnię gazu – tlocznię złożową – przebiegi gazociągów wysokoprężnych,
- układ lokalny gazownictwa, tj. istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe – istniejące gazociągi główne – ideogramy projektowanych gazociągów głównych (na podstawie Programu gazyfikacji gminy).

Od gazociągów wysokoprężnych obowiązują strefy ochronne – wyłączone z zabudowy. Wynoszą one:
- dla budynków mieszkalnych i gospodarczych – 15 m,
- dla budynków użyteczności publicznej – 35 m,

licząc w obie strony gazociągu (w sumie strefy: 30 i 70 m).
Lokalizacje zabudowy w sąsiedztwie gazociągów wymagają uzgadniania z gestorem urządzeń (aktualnie Zakład Gazowniczy w Jarosławiu).

2.7.6. Elektroenergetyka.

Istniejący układ elektroenergetyczny gminy omówiony jest szczegółowo w rozdziale 1.8.5. niniejszego studium.
Układ istniejący przechodzi w całości do Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Zachowując przyjęty w Uwarunkowaniach podział układu elektroenergetycznego gminy na regionalny i lokalny, stwierdza się, że:
- nowym elementem pojawiającym się po stronie układu regionalnego jest linia najwyższych napięć NN 400 kV relacji Widełka – Zamość,
- układ regionalny na terenie gminy obejmuje w sumie:
  - linię NN 750 kV Ukraina - Widełka
  - linię NN 400 kV Widełka - Zamość
  - linię WN 110 kV Tomaszów Lub. - Jarosław
  - GPZ 110 / 15 kV Lubaczów

- układ lokalny gminy obejmujący: linie SN 15 kV, stacje trafo 15/0,4 kV i sieć nn może w okresie kierunkowym podlegać tylko ograniczonym rozbudowom – modernizacjom – relatywnie do stopnia rozwoju terenów osadniczych.

Cały układ elektroenergetyczny gminy – opisany powyżej – przedstawiony jest na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego – Infrastruktura techniczna.

Z przebiegiem linii NN 750 kV i 400 kV przez obszar gminy wiążą się zagadnienia ochrony przed niejonizujacym promieniowaniem elektromagnetycznym. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 101 RM z dnia 5.11.1980 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizujacym szkodliwym dla ludzi i środowiska (Dz.U. Nr 25 z 1980 r.) oraz Zarządzeniem Min. Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego – najmniejsza odległość pozioma między przewodem linii (lub inną częścią pod napięciem) a budowlą przeznaczoną na stały pobyt ludzi, nie może być mniejsza niż:

- **dla linii 400 kV – 33 m**
  strefe ochronną przyjmuje się 33 m od skrajnych przewodów linii w obie strony + szerokość słupa; w zależności od przyjetych rozwiązań szerokość słupa może wynosić:
  - dla linii 1-torowej od 20,60 m do 27,20 m,
  - dla linii 2-torowej od 16,90 m do 22,00 m,
- **dla linii 750 kV – 65 m**
  strefę ochronną przyjmuje się 65 m od skrajnych przewodów linii w obie strony + szerokość słupa (od 35,0 m do 38,0 m).

Ze względów jw. linie NN750 kV i 400 kV wymagają prowadzenia w „korytarzach ochronnych", dla których łączna szerokość wynosi:

- dla linii 400 kV – ok. 93 m
- dla linii 750 kV – ok. 168 m.

Łączna szerokość korytarza ochronnego dla linii 750 i 400 kV w przypadku prowadzenia ich równolegle do siebie można określić na etapie projektu realizacyjnego, znając parametry techniczne nowoprojektowanej linii 400 kV.
W korytarzach ochronnych obowiązuje zakaz zatrzymywania się i postoju pojazdów.

Najmniejsze dopuszczalne odległości przewodów i części pod napięciem od obiektów budowlanych określa norma PN-75/E-05100 „ Elektroenergetyczne linie napowietrzne".

2.7.7. Telekomunikacja.

Telekomunikacja obok gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami, będzie w okresie kierunkowym tą gałęzią infrastruktury technicznej, która podlegać będzie największym przeobrażeniom i rozwojowi. Jej efektem końcowym winny być:

- kompleksowa telefonizacja gminy, oznaczająca w praktyce dostęp do aparatu telefonicznego dla wszystkich zainteresowanych mieszkańców,
- włączenie układu telekomunikacyjnego gminy w system kierunkowych połączeń międzymiastowych w ruchu automatycznym.

Stan telefonii gminnej uzależniony jest od 2-ch układów telekomunikacyjnych – regionalnego i lokalnego. Stan istniejący tych układów omówiony jest w rozdziale 1.8.6. niniejszego studium.

Ramowy układ regionalny telekomunikacji w odniesieniu do obszaru gminy tworzą:

- centrala cyfrowa na 3000 NN (numerów) typu Alcatel w Lubaczowie, pełniąca rolę centrali rejonowej (powiatowej),
- światłowody magistralne: Lublin – Chełm- Zamość – Jarosław oraz Przemyśl – Jarosław – Rzeszów,

- centrala cyfrowa na 10 000 NN w Przemyślu.

Ww. układ jest zrealizowany.

Układ lokalny telekomunikacji gminnej w chwili obecnej jest zróżnicowany technologicznie:

- 9 wsi podmiejskich: Mokrzyca – Bałaje – Młodów – Karolówka – Lisie Jamy – Wólka Krowicka – Opaka – Dąbków – Szczutków włączonych jest poprzez linie kablowe bezpośrednio do centrali cyfrowej w Lubaczowie i korzysta z „dobrodziejstwa" międzymiastowych połączeń kierunkowych w ruchu automatycznym,
- pozostałych 13 wsi bazuje na przestarzałych układach telekomunikacyjnych z centralami ręcznymi.

Układ lokalny telekomunikacji gminnej musi być w okresie kierunkowym poddany b. gruntownej modernizacji technologicznej.

Dla „jakości życia" mieszkańców gminy, każdy układ telekomunikacyjny gwarantujący realizację wymienionych na wstępie zamierzeń programowych jest dobry. W kategoriach technologicznych najwłaściwszy współcześnie w specyfice gminy Lubaczów byłby system radiowy – na który w uproszczeniu składałyby się stacje końcowe RST (końcowe stacje Radiowego Systemu Abonenckiego – maszty radiowe) oraz emiter sygnału radiowego, zlokalizowany w węźle telekomunikacyjnym w Cieszanowie lub Jarosławiu.
Wg. wariantu telefonizacji gminy do roku 2000, przedstawionego przez TP S.A., budowa abonenckiego systemu radiodostępowego, wymagałaby zlokalizowania na terenie gminy 8-miu masztów radiowych RST w: Baszni Dolnej, Piastowie, Załużu, Tymcach, Baszni Górnej, Krowicy Hołodowskiej, Dąbrowie, Dabkowie.
Koncepcja budowy 8-miu masztów wynika z zapotrzebowania na podłączenie telefonów, zgłaszane przez gm. Lubaczów w roku 1997. Do ww. masztów mogą być podłączeni (po zakończeniu 1-go etapu telefonizacji) następni abonenci (po rozbudowie urządzeń na masztach).
Układ 8-miu masztów RST stanowi część mieszanego systemu telefonizacji, w którym pracuja także centrale cyfrowe - gdzie są i będą sprowadzeni abonenci kablami przewodowymi. W zależności od warunków technicznych, dla pozostałych miejscowości łączność może być wykonana w oparciu o ww. 8 masztów RST lub budowę następnych masztów oraz istniejące centrale cyfrowe.
Zgodnie z sugestią Telekomunikacji Polskiej S.A. na rysunkach studium nie przedstawiono ideogramu lokalizacyjnego masztów RST na terenie gminy.
Wyżej opisany system stelefonizowania gminy opiera się na założeniach TP S.A. – co nie wyklucza innych moderatorów telefonii.

2.8. TERENY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Pod określeniem "zorganizowanej działalności gospodarczej" w niniejszym studium rozumie się tereny, które w dotychczasowych miejscowych planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego, określane były zwyczajowo jako tereny przemysłowo-składowe. Zmianę nazwy należy interpretować jako bardziej adekwatną do charakteru gospodarki wolnorynkowej i konwencji „otwartości funkcjonalnej" samego studium.

W obszarze gm. Lubaczów tereny zorganizowanej działalności gospodarczej, można zestawić w 3 grupy rzeczowo-funkcjonalne:

- 1-sza – tereny potencjalnie podwyższonej działalności gospodarczej, rozlokowane wzdłuż drogi krajowej Lubaczów – Budomierz, powiązane z projektowanym przejściem granicznym Budomierz – Gruszew,
- 2-ga – tereny aktualnie związane ze Śląską Giełdą Towarowo-Pieniężną w Baszni Dolnej,

- 3-cia – tereny drobnych obiektów produkcyjnych, stojące na pograniczu rzemiosła produkcyjnego – jak np. tartaki, młyny, itp.

Z uwagi na zróżnicowanie funkcjonalne ww. grup, podlegają one omówieniu oddzielnie.

Terenom podwyższonej aktywności gospodarczej przypisuje się w studium następujące zadania:
- aktywizację gospodarczą gm. Lubaczów i gmin sąsiednich, na bazie projektowanego przejścia granicznego Budomierz – Gruszew,
- stworzenie sektora swobodnego rozwoju przedsiębiorczości zorganizowanej – bez skrepowan i ograniczeń przestrzennych jakie występują w wiejskich terenach osadniczych,
- możliwość integracji różnych podmiotów gospodarczych w celu podejmowania wspólnych działań inwestycyjnych, w aspekcie obniżania kosztów globalnych zamierzeń realizacyjnych,
- segregacja uciążliwych funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych od funkcji mieszkalno-usługowych.

Najwyższym szczeblem organizacyjnym strefy zorganizowanej działalności gospodarczej, może być Wolny Obszar Celny – tworzony na bazie odrębnych przepisów finansowo-gospodarczych. W wypadku tworzenia obszaru obowiązuje wymóg opracowania stosownego MPZP.
Strefa aktywności gospodarczej może przykładowo obejmować funkcje:
- produkcyjno-przetwórcze
- magazynowo-składowe
- handlowo-usługowe
- transportowe

pod warunkiem realizacji kompleksowego uzbrojenia terenu.
Dla organizacji strefy należy w maksymalnym stopniu pozyskać na rzecz mienia komunalnego grunty Agencji Własności Rolnej SP.

2.9. PRZEJŚCIE GRANICZNE BUDOMIERZ – GRUSZEW.

Lokalizacja nowego przejścia granicznego między Polską i Ukrainą: Budomierz – Gruszew, wynika z:
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Przemyskiego,
- Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gm. Lubaczów, określonej przez władze samorządowe gminy.

Z powyższego wynika, że istnieje w przedmiotowej sprawie zbieżność programowo-planistyczna na szczeblu regionalnym i lokalnym.
Celowość otwarcia nowego przejścia wynika z analizy usytuowania funkcjonujących i przygotowanych do otwarcia przejść granicznych z Ukrainą oraz układu sieci drogowej po obu stronach granicy. Aktualnie na południowym odcinku granicy z Ukrainą funkcjonują lub są przygotowane do otwarcia nastepujace przejścia graniczne: Krościenko – Chyrów, Malhowice – Niżankowice, Medyka – Mościska, Korczowa – Krakowiec, Hrebenne – Rawa – Ruska. Odległość miedzy poszczególnymi przejściami granicznymi wynosi:
Krościenko – Malhowice – 24 km
Malhowice – Medyka – 15 km
Medyka – Korczowa – 21 km
Korczowa – Hrebenne – 50 km.
Usytuowanie przejścia granicznego w Budomierzu podzieliłoby nadmiernie rozciagniety odcinek Korczowa – Hrebenne na dwa mniejsze:
Korczowa – Budomierz – 20 km
Budomierz – Hrebenne – 30 km

Za usytuowaniem nowego przejścia w Budomierzu przemawia również analiza układu drogowego na omawianym terenie. Przejście graniczne Hrebenne – Rawa Ruska związane jest funkcjonalnie z ciągiem drogowym Warszawa – Lublin – Lwów. Przejścia graniczne Medyka – Mościska oraz Korczowa – Krakowiec grawituja do międzynarodowej drogi E-40. Powiązanie komunikacyjne miedzy ww. przejściami stanowi aktualnie węzeł drogowy w Jarosławiu. Przejscie w Budomierzu wraz z podniesiona kategorią drogi Korczowa – Wielkie Oczy – Lubaczów z jednej strony stanowiłoby klamrę spinajaca przejscia graniczne w jeden układ funkcjonalny, a z drugiej strony umożliwiałoby nowe wyjście komunikacyjne na kierunku Lwów – Jaworów – Lubaczów – Oleszyce – Sieniawa – Rzeszów. Na odcinku granicy Korczowa – Hrebenne w istniejącym układzie sieci drogowej możliwa jest jeszcze teoretycznie lokalizacja przejścia granicznego w miejscowości Prusie k. Werchraty. Byłoby ono jednak zlokalizowane zbyt blisko przejscia granicznego w Hrebennem (ok. 5 km w linii prostej), a ponadto planowane jest powiązanie drogi krajowej nr 868 Oleszyce – Werchrata z ciągiem drogowym Warszawa – Lublin – Lwów w węźle Hrebenne.
Jakkolwiek nowoprojektowane przejście graniczne nie budzi wątpliwości pod względem funkcjonalno-przestrzennym, to jednak podstawowa kwestią z nim związaną jest uregulowanie zagadnień formalno-prawnych. Prze4de wszystkim otwarcie nowego przejścia granicznego wymaga umów bilateralnych miedzy rządami Polski i Ukrainy. Stosowna umowa rządowa z 1992 r. przejścia granicznego Budomierz – Hrebenne nie zawiera (patrz Materiały Wejściowe do studium – pismo Biesczadzkiego Oddziału Straży Granicznej Nr 1020/KRG z dnia 29.07.98 r.) – bowiem Studium Woj. Przemyskiego uregulowało zagadnienie tylko pod względem przestrzennym.

W tej sytuacji działania władz samorządowych gminy Lubaczów oraz przyszłego powiatu lubaczowskiego muszą być prowadzone 2-torowo:
- zagadnienie musi być z jednej strony adresowane do Prezesa Rady Ministrów RP, celem poszerzenia cytowanej wyżej umowy bilateralnej z Ukrainą,
- w trakcie opracowania Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Podkarpackiego i jego Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego (w toku uzgodnień z poszczególnymi organami samorządowymi) należy zapewnić ujęcie zagadnienia w obu materiach planistycznych.

Przejście graniczne jest bowiem zadaniem rządowym i realizowane jest w ramach budżetu centralnego.
W kategoriach rozwoju lokalnego – całego regionu lubaczowskiego przejście graniczne Budomierz – Gruszew jest traktowane jako główny bodziec aktywizacji gospodarczej obszaru, który może pociągnąć za sobą restrukturyzację całej sfery społeczno-gospodarczej – w tym rolnictwa.
Rozpatrywane w tych kategoriach przejście graniczne jest dla omawianego obszaru rozwiązaniem bezalternatywnym, ponieważ w najbliższym wymiarze czasowym nie widać innych impulsów aktywizacyjnych.

2.10. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH.

W stanie istniejącym ochroną prawną pod względem przyrodniczym objęty jest tylko **Roztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu** (ROChK).
Uwarunkowania z nim związane omówione są w rozdziale 1.9. niniejszego studium i zachowują aktualność dla fazy Kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W Kierunkach problematyka ochrony wartości przyrodniczych na obszarze gminy Lubaczów ulega rozszerzeniu o:
- lasy ochronne,
- użytki ekologiczne,
- wartości przyrodnicze

UŻYTKI EKOLOGICZNE:
Na terenie gminy projektowane jest ustanowienie 11 użytków ekologicznych – wg. specyfiki poniżej:

- „BIAŁE BŁOTO”:
  - powierzchnia - 0,50 ha lasu Mśw (sosna / 54 lata)
  - lokalizacja – odz. 75a / lesn. Budomierz
  - przedmiot ochrony – torfowisko przejściowe z wełnianką i żurawiną błotną
- bez nazwy:
  - powierzchnia – 8,0 ha lasu Mśw (sosna różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 405a / leśn. Budomierz
  - przedmiot ochrony – ziołorośla, bagna
- „BIŁOWIEC”:
  - powierzchnia – 1,90 ha lasu Mśw (sosna różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 54 l / leśn. Budomierz
  - przedmiot ochrony – ols z ciekawym zestawem gatunków bagiennych
- bez nazwy:
  - powierzchnia – 2,34 ha lasu Mśw (sosna różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 74 c,d,f,g,h,i / leśn. Budomierz
  - przedmiot ochrony – zadrzewienia śródpolne złożone z drzew i krzewów owocowych
- „CETYNIA”:
  - powierzchnia – 0,82 ha lasu św (dąb różnowiekowy)
  - lokalizacja – oddz. 261 k / leśn. Krowica
  - przedmiot ochrony – ols z ciekawym zestawem gatunków bagiennych
- „DRUGI STAW”:
  - ... powierzchnia – 0,84 ha lasu BMw (sosna różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 49c / leśn. Młodów
  - przedmiot ochrony – śródlesne oczko wodne
- „DZIKIE BAGNO”:
  - powierzchnia – 0,17 ha lasu Mśw (sosna różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 94d / leśn. Młodów
  - przedmiot ochrony – bagno leśne
- „NA WALE”:
  - powierzchnia – 5,01 ha lasu Mśw (dab 80 lat)
  - lokalizacja – oddz. 156i / leśn. Nowa Grobla
  - przedmiot ochrony – świetlista dąbrowa
- „POLANA”:
  - powierzchnia – 0,21 ha lasu LMw i Lw (dąb różnowiekowy)
  - lokalizacja – oddz. 115c / leśn. Opaka
  - przedmiot ochrony – łąka śródleśna
- „NIWKI”:
  - powierzchnia – 0,86 ha lasu Ll (dąb różnowiekowy)
  - lokalizacja – oddz. 111j / leśn. Opaka
  - przedmiot ochrony – łąka śródleśna
- „CZERKISZ”:
  - powierzchnia – 1,03 ha lasu Ol (olcha różnowiekowa)
  - lokalizacja – oddz. 135f / leśn. Opaka
  - przedmiot ochrony – torfowisko

Łączna powierzchnia użytków ekologicznych na terenie gmin y Lubaczów wynosi 21,68 ha.

POMNIKI PRZYRODY:

Zgodnie z ustawą z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz.492) pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości kulturowej, historyczno-pamiatkowej i krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami – wyróżniającymi je wśród innych tworów, w szczególności sędziwe i okazałych rozmiarów drzewa i krzewy, głazy narzutowe, jary, wywierzyska, itp.

Na terenie gm. Lubaczów zagadnienie dotyczy wyłącznie okazów starodrzewia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium dla drzewa – pomnika przyrody jest obwód pnia mierzony na wysokości 1,30 m nad terenem.
Minimalny obwód pnia dla poszczególnych gatunków drzew winien wynosić:
- dąb, kasztanowiec, lipa, buk, brzoza, jesion, klon – 300 cm
- sosna, świerk, wiąz – 250 cm
- modrzew, grusza polna – 200 cm
- jałowiec – 100 cm.

Pełne zestawienie pomników przyrody w gm. Lubaczów mogłoby powstać jedynie w oparciu o specjalistyczną Inwentaryzację przyrodniczą gminy, a taką władze samorządowe nie dysponują. Istniej pilna potrzeba wykonania tego opracowania i objęcia starodrzewia spełniającego kryteria pomników przyrody ochrona prawną.

2.11. KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.

Całokształt zagadnienia związany z istniejącymi uwarunkowaniami Dziedzictwa Kulturowego na terenie gm. Lubaczów, omówiony jest w rozdziale 1.11. niniejszego studium.
Dla określenia Kierunków ochrony dziedzictwa kulturowego zasadnicze znaczenie ma przypomnienie istoty studium zagospodarowania przestrzennego:
- studium jest opracowaniem planistycznym o charakterze ogólnym – opracowanym w skali
  1:25 000, która sama z siebie wymusza stopień szczegółowości rysunku studium,
- jak każde opracowanie urbanistyczne studium ma na uwadze gospodarowanie przestrzenią – a więc terenami – przy uwzględnieniu istniejącej czy projektowanej zabudowy.

W związku z powyższym w sferze dziedzictwa kulturowego – studium zwraca uwagę przede wszystkim na uwarunkowania terenowe: konfiguracja terenu – ekspozycja obiektu zabytkowego – walory krajobrazowe – itp. Bezpośrednia ochrona walorów zabytkowych obiektów budowlanych dotyczy następnej fazy – projektowania realizacyjnego.

Idea ochrony Dziedzictwa Kulturowego w sferze planowania przestrzennego realizowana jest praktycznie poprzez wprowadzenie do planów tzw. Stref Ochrony Konserwatorskiej: A -–E – K – W.
Z poszczególnymi strefami związane są określone nakazy i zakazy:
- Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej:
  w obrębie strefy obowiązuje zachowanie istniejących obiektów i ich rewaloryzacja, a wszelkie zmiany zabudowy muszą być zatwierdzana przez Woj. Konserwatora Zabytków,
- Strefa „E” – ochrony ekspozycji:
  w obrebie strefy obowiązuje zakaz sytuowania obiektów kubaturowych bez zgody Woj. Konserwatora Zabytków,
- Strefa „K” – ochrony krajobrazu:
  w strefie obowiązuje zachowanie ukształtowania terenu, zieleni i drzewostanu, z ewentualnym odtworzeniem brakujących elementów i usunięciem elementów wywołujacych dysharmonię,
- Strefa „W” – ochrony archeologicznej:

strefa obejmuje tereny stanowisk archeologicznych; w obrębie strefy wszelka działalność musi być wcześniej uzgodniona z Woj. Konserwatorem Zabytków.

Zasięgi przestrzenne poszczególnych stref uwidoczniony jest w rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Przy określaniu Kierunków Ochrony Dziedzictwa Kulturowego warto również wyjasnić często stosowane określenia: obiekty zabytkowe – obiekty wpisane do rejestru zabytków – obiekty objęte strefami ochrony konserwatorskiej:

- obiekty zabytkowe – określenie dotyczy wszystkich obiektów posiadających walory zabytkowe,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków – określenie obejmuje tylko te obiekty o walorach zabytkowych, w stosunku do których przeprowadzono postępowanie administracyjne – zakończone wydaniem decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- obiekty objęte strefami ochrony konserwatorskiej w studium obejmują obiekty zabytkowe nie wpisane jak i wpisane do rejestru zabytków.

W obszarze gm. Lubaczów poszczególnymi strefami ochrony konserwatorskiej proponuje się objąć następujące obiekty:

- strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej:
  - drewniany zespół cerkiewny z 1870 r. pw. św. Michała Archanioła w Krowicy Samej
  - drewniany zespół cerkiewny z 1890 r. pw. Narodzenia NMP w Opace
  - drewniany zespół cerkiewny z 1904 r. pw. św. Dymitra w Szczutkowie (ob. kościół)
  - dzwonnica murowana z 1900 r. w Załużu – pozostałość po zespole cerkiewnym
  - murowany b. zbór ewangelicki z 1886 r. w Dabkowie (ob. kościół)
  - murowany b. zbór ewangelicki z 1856 r. w Podlesiu (ob. kościół)
  - b. dom pastora przy zborze jw. – ob. budynek mieszkalny, prywatny
  - b. folwark w Krowicy Samej – budynki gorzelni i b. spichlerza zbożowego
  - b. folwark w Baszni Dolnej – budynki b. spichlerza zbożowego i zarządcy

- strefa „E” – ochrony ekspozycji:
  obejmuje tereny przyległe do strefy „A” i strefy „K”

- strefa „K” – ochrony krajobrazu:
  - cmentarz ewangelicki w dąbkowie z XIX w.
  - cmentarz grekokatolicki w Szczutkowie z poł. XIX w.
  - cmentarz grekokatolicki (przycerkiewny) w Załużu z pocz. XIX w.
  - cmentarz grekokatolicki (ob. komunalny) w Załużu z I poł. XIX w.
  - cmentarz grekokatolicki w Baszni Dolnej z II poł. XIX w.
  - cmentarz komunalny w Baszni Dolnej z pocz. XXw.
  - cmentarz ewangelicki w Podlesiu z I poł. XIX w.
  - cmentarz epidemiczny w Krowicy Lasowej z 1914 – 1918 r.
  - cmentarz epidemiczny w Lisich Jamach z 1918 r.
  - cmentarz komunalny w Krowicy Samej z II poł. XIX w.
  - cmentarz wielowyznaniowy w Krowicy Samej z II poł. XIX w.
  - park podworski z XIX w. w Krowicy Hołodowskiej
  - aleje dojazdowe podworskie z XIX w. (b. PGR) w Krowicy Samej
  - tzw. „aleja Sobieskiego” – relikt parku podworskiego w Lisich Jamach
  - starodrzew podworski w Budomierzu
  - starodrzew pofolwarczny w Budomierzu
  - aleja dojazdowa podworska w Hucie Kryształowej
  - 2 aleje pofolwarczne w Szczutkowie
  - kapliczka mur. św. Jana Nepomucena z pocz. XX w. w Baszni Dolnej (przy drodze do Lubaczowa)

- kapliczka drewniana św. Jana Nepomucena z I poł. XIX w. w Krowicy Hołodowskiej
- 2 kapliczki mur. z XIX w. w Opace
- kapliczka mur. z XIX w. w Szczutkowie (przy drodze Lubaczów – Wielkie Oczy)
- kapliczka mur. z XVIII w. na rozwidleniu dróg dachnów – Lubaczów / Załuże

- strefa „W" – ochrony archeologicznej:
  jak w rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2.12. POLITYKA PRZESTRZENNA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH.

Pod określeniem Polityka Przestrzenna Władz Samorządowych rozumie się kompleks skoordynowanych działań władz samorządowych, które pozwalają na przełożenie planistycznej wizji rozwojowej obszaru – zawartej w studium – na język konkretnych działań, wywołujących pożądane zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Formułowanie zasad polityki przestrzennej może odbywać się w różny sposób – w odniesieniu do obszaru gminy Lubaczów przyjęto zasadę tzw. polityk problemowych, związanych z grupami zagadnień problemowych ('polityk"), odpowiadających tematycznie blokom zagadnień:

- rolno-leśnych
- rozwoju wiejskich terenów osadniczych
- rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
- ochrony środowiska przyrodniczego
- ochrony dziedzictwa kulturowego
- polityki przestrzennej władz samorządowych.

Ww. polityki – z wyjątkiem przestrzennej – omówione zostały w poszczególnych rozdziałach tematycznych kierunków zagospodarowania przestrzennego niniejszego studium.

W związku z powyższym w niniejszym rozdziale, szczegółowemu omówieniu podlega jedynie Polityka Przestrzenna – w rozbiciu na 2 zagadnienia:

- zasady prowadzenia polityki lokalizacyjnej
- realizacja polityki przestrzennej.

2.12.1. Zasady prowadzenia polityki lokalizacyjnej.

Zasady prowadzenia polityki lokalizacyjnej przez władze samorządowe stanowią podstawowy element polityki przestrzennej i jedno z kluczowych zagadnień całego studium.

Meritum zagadnienia sprowadza się do określenia obszarów dla których skonkretyzowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT)winno następować w drodze obligatoryjnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Tereny te określa wprost art. 13 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415 ze zmianami wprowadzonymi w nowelizacji ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 111 poz. 726):

- jeżeli wymagają tego przepisy szczególne,
- dla obszarów dla których przewiduje się realizację programów rządowych, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (opracowanych przez naczelne i centralne organy administracji państwowej lub przez wojewodę),
- dla obszarów na których przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych (z wyjątkiem zadań związanych z infrastruktura techniczną w pasach drogowych),
- dla obszarów które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- ze względu na istniejące uwarunkowania,

Ustawa wyjaśnia, że „celami publicznymi" jest każda działalność państwa lub gminy, wynikająca z ustaw, która wymaga ustalenia WZiZT i jest w całości lub w części finansowana z budżetu państwa lub gminy.
W odniesieniu do terenu gminy Lubaczów, zagadnienie obligatoryjnego sporządzenia MPZP przedstawia się następująco:

- MPZP WYMAGANE PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

Stosownie do ustaleń:
- ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.Nr101 poz.444) – zgodnie z art. 14 ust.3 opracowania MPZP wymagają projektowane zalesienia,
- ustawy z dnia 4 luty 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.Nr27 poz.96) – opracowania MPZP wymaga Obszar Górniczy Gazu „Lubaczów – 1"

- MPZP WYMAGANE PROGRAMAMI RZĄDOWYMI:

wg stanu na 1998 r. – nie występują

- MPZP ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH:

MPZP obejmują b. szeroką grupę planów – relatywna do zakresu rzeczowego projektowanych zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych. Dla bliższego scharakteryzowania tej grupy planów można ją b. orientacyjnie porównywać z liczbą i charakterem merytorycznym nieobowiązujących b. planów realizacyjnych. Z tego względu ta grupa planów będzie najprawdopodobniej najliczniej reprezentowana w praktyce realizacyjnej władz samorządowych.

Z charakterystyki ogólnej tej grupy MPZP wynika, że na etapie opracowania studium nie sposób jednoznacznie określić zestawu rzeczowego tych planów. Grupa ta prawdopodobnie zawsze będzie miała charakter otwarty – relatywnie do możliwości ekonomicznych prowadzenia polityki inwestycyjnej przez władze samorządowe.

Reasumując wszystkie zamierzenia realizacyjne wynikające z Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – związane z realizacja lokalnych celów publicznych (z wyjątkiem infrastruktury technicznej w istniejących pasach drogowych), objęte są wymogiem obligatoryjnego opracowania MPZP.

- MPZP ZWIĄZANE Z POTRZEBAMI MIESZKANIOWYMI WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ:

Przyjęto, że:
- uzupełnienia terenów mieszkaniowych,
- poszerzenia istniejących terenów mieszkaniowych,
- nowoprojektowane tereny mieszkaniowe,

obejmujące w sumie powyżej 4-ch działek budowlanych – objęte są wymogiem obligatoryjnego opracowania MPZP.
Zakres rzeczowy tych planów odzwierciedla rysunek Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Lubaczów.

- MPZP ZWIĄZANE Z ISTNIEJACYMI UWARUNKOWANIAMI TERENOWYMI:

Władze samorządowe gminy Lubaczów przyjęły, że z uwagi na istniejące uwarunkowania terenowe, obligatoryjnym opracowaniem MPZP obejma 3 tereny:
- MPZP „Krowica Hołodowska – Skrzyżowanie"

opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 35 ha przyległy do istniejącego skrzyżowania drogi krajowej 866 relacji Dachnów – Lubaczów – Budomierz z główna drogą wiejską.
Wymóg sporządzenia MPZP dyktowany jest koniecznością określenia poprawnych relacji między zabudową osadniczą wsi a układem drogowym oraz modernizacja rozwiązań w obrębie samego układu komunikacyjnego.
- MPZP „ Basznia Dolna – Skrzyżowanie"

opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 50 ha, w obrysie którego znajdują się skrzyżowania z droga krajową Nr 868 relacji Oleszyce – Werchrata (docelowo Hrebenne) dróg lokalnych:

- do Baszni Górnej – Podlesia – Huty Kryształowej
- głównej drogi wewnętrznej Baszni Dolnej
- do Tymców.

Wymóg sporządzenia MPZP dyktowany jest przesłankami jw.

- MPZP „Lisie Jamy – Skrzyżowanie"

opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 30 ha, w obrysie którego znajduje się:

- istniejące skrzyżowanie drogi krajowej Nr 868 Dachnów – Budomierz z główna droga wewnętrzną,
- rozjazd drogi krajowej Nr 868 z projektowana obwodnicą w kierunku Oleszyc.

2.12.2. Realizacja polityki przestrzennej.

Realizacja polityki przestrzennej stanowi niezbędne uzupełnienie Zasad prowadzenia polityki lokalizacyjnej przez władze samorządowe gminy.

W lokalnym systemie planowania przestrzennego, studium jest dokumentem, który ukierunkowuje dalszy proces planowania w gminie. Jego kontynuacja są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Należy jednak zwrócić uwagę, że realizacja rozwiązań przyjętych w studium jedynie w oparciu o MPZP i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT), może się okazać dalece niewystarczająca. W sytuacji gdy nie obowiązuje planów społeczno-gospodarczych, stanowiących niezbędne uzupełnienie planowania przestrzennego, jedynym instrumentem wiążącym sferę planowania przestrzennego ze sferą społeczno-gospodarczą staje się budżet gminy.

W związku z powyższym, po uchwaleniu studium, niezbędne jest opracowanie przez władze samorządowe Harmonogramu Realizacji ustalonej polityki przestrzennej. Powinien on zawierać przykładowo:

- ustalenie listy priorytetowych inwestycji i przedsięwzięć publicznych,
- kalkulacje środków na priorytetowe przedsięwzięcia publiczne oraz rozpoznanie możliwych źródeł ich pozyskania,
- ustalenie listy obszarów dla których prowadzone będzie przygotowanie realizacji niezbędnych inwestycji publicznych,
- ustalenie kolejności opracowania MPZP,
- przyjęcie koncepcji monitorowania procesu realizacji polityki przestrzennej.

2.13. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REGIONU.

Ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, wynikają dwa zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne, które pod względem merytorycznym i prawnym muszą być adresowane na szczebel hierarchicznie wyżej usytuowany niż Studium Gminy.

Są to:

- likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia"
- nowoprojektowane przejście graniczne Budomierz – Gruszew.

Uzasadnieniem dla zaliczenia ww. zamierzeń jako wniosków do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Regionu jest argumentacja zawarta w rozdziałach tematycznych studium:

- likwidacja zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki „Basznia" – rozdz. 2.1.5.
- przejście graniczne Budomierz – Gruszew – rozdz. 2.9.

2.14.UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ i SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY NR 3/2011 STUDIUM.

- ***UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM.***

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów dotyczy w warstwie merytorycznej obszaru, który w uprzednio opracowanym dokumencie miał pełnić funkcję rolniczą.

Potrzeby funkcjonalno-przestrzenne wynikające z szybkiego rozwoju sfery społecznej i gospodarczej obszaru, wyrażają się i przekładają na zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane w całej strefie podmiejskiej m. Lubaczowa.

Również w gminie Lubaczów następuje wyczerpywanie się dotychczasowych terenów budowlanych, nasilone sukcesywną urbanizacją terenów i ekspansją miasta Lubaczowa na tereny podmiejskie.

- ***SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM:***

Projektowane zmiany polityki przestrzennej w niniejszej zmianie studium, odnoszą się do terenu położonego w strefie podmiejskiej m. Lubaczowa od strony południowo-zachodniej. Pozostałe funkcje terenów gminnych pozostają bez zmian.

Niniejsza zmiana studium znajduje się w sołectwie Dąbków, po zachodniej stronie istniejących gminnych terenów mieszkaniowych, usytuowanych wzdłuż drogi powiatowej nr 1674 w kierunku Szczutkowa.

W tym rejonie wyznacza się obszar oznaczony na rysunku studium symbolem 1MN/D – zmieniając uprzednią funkcję terenów rolnych na funkcje mieszkaniową z udziałem towarzyszących funkcji usługowych i terenów zielonych.

2.15.UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ i SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

- ***UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY NR 2/2011STUDIUM.***

Zmiana Nr 2/2011 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, dotyczy w zakresie merytorycznym obszaru, który w uprzednio opracowanym dokumencie miał pełnić dwie funkcje:
- ***rolno-leśną***
- ***terenu ofertowego na potrzeby przemysłowo-usługowe (w dotychczasowym studium zwane terenem zorganizowanej działalności gospodarczej), w oparciu o zainwestowanie terenu b. bazy kopalni siarki BASZNIA.***

Implikacje związane z rozwojem gminnej sfery społecznej i gospodarczej z jednej strony oraz rosnące zapotrzebowanie na siarkę rodzimą ze strony przemysłu z drugiej strony, determinują wznowienie wydobycia siarki w oparciu o doskonalsze technologie górnicze niż poprzednio stosowane w latach 70 – 90 XX w.

Zmianą Nr 2/2011 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów objęto obszar:
- ***dotychczas związany z b. kopalnią siarki BASZNIA***
- ***gruntów rolno-leśnych przyległych do terenów kopalnianych od strony południowej i zachodniej,***

a więc obszar większy od poprzedniego terenu górniczego.
Powyższe wynika z kilku przesłanek:
- ***konieczności zapewnienia długofalowego górnictwa siarki, w okresie minimum 20-letnim (orientacyjnie do 2030 r.),***
- ***konieczności zabezpieczenia pod względem formalno-prawnym i własnościowym terenu górniczego***
- ***maksymalne wyeksploatowanie siarki na dotychczasowym terenie górniczym, której złoże wyeksploatowano w ok. 20 %,***

W syntetycznym ujęciu ustalenia projektu zmiany studium mają na względzie:
- ***wznowienie wydobycia siarki w oparciu o nowe technologie górnicze – z wykorzystaniem dotychczasowego zainwestowania terenu,***
- ***sukcesywną etapową rekultywację terenu górniczego – relatywnie do tempa wyeksploatowywania złoża siarki rodzimej,***
- ***zabezpieczenie standardów środowiska naturalnego w jego wszystkich elementach składowych,***
- ***niezbędną ochronę środowiska przyrodniczego oraz zabytków.***

- ***SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM:***

W syntetycznym ujęciu ustalenia Zmiany Nr 2/2011 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, obejmują:
- ***pod względem technologicznym - przyjęcie wydobycia siarki metoą wytopu podziemnego i jej dalszą ekspedycję w formie płynnej, bez zestalania na otwartym powietrzu, co było poprzednio źródłem ostrego naruszania standardów środowiska naturalnego,***

- ***pod względem funkcjonalnym - kreowanie górnictwa siarki rodzimej na całym terenie objętym niniejszą zmianą studium, na funkcję wiodącą,***
- ***utrzymanie istniejącego kompleksu leśnego jako funkcji uzupełniającej terenu,***
- ***wykorzystaniu pod bazę kopalni siarki zainwestowanego terenu b. bazy kopalni Basznia,***
- ***utrzymanie dotychczasowego układu drożnego terenu – gwarantującego dojazd do gruntów rolnych,***
- ***ustalenie sukcesywnej – etapowej rekultywacji terenu w miarę postępu prac górniczych jako metody zabezpieczenia ładu przestrzennego na niezbędnym poziomie,***
- ***pod względem ochrony środowiska naturalnego – zapewnienie standardów środowiskowych w odniesieniu do poszczególnych elementów składowych środowiska,***
- ***pod względem ochrony środowiska przyrodniczego i zabytków – ochronę zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.***

2.16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ i SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

- ***UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY NR 1/2009 STUDIUM.***

Zmiana Nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, dotyczy w warstwie merytorycznej 2-ch obszarów, które w uprzednio opracowanym dokumencie pełniły funkcję rolniczą.

Potrzeby funkcjonalno-przestrzenne wynikające z tempa przekształceń społeczno-gospodarczych obszaru gminy Lubaczów, wyrażają się i przekładają na rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane – szczególnie w całej strefie podmiejskiej Lubaczowa.

Również na obszarze gminy Lubaczów następuje wyczerpywanie się dotychczasowych i deficyt nowych terenów budowlanych - nasilone sukcesywną urbanizacją terenów i ekspansją miasta Lubaczowa na tereny podmiejskie.

- ***SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM:***

Projektowane zmiany polityki przestrzennej gminy Lubaczów w niniejszej zmianie studium, odnoszą się do 2-ch terenów położonych w strefie podmiejskiej m. Lubaczowa:

a) terenu „1MN/LJ" w Lisich Jamach – zlokalizowanego w centrum wsi, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 866 Dachnów – Granica Państwa,

b) terenu „1MN/K" w Karolówce – zlokalizowanego po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 867 Sieniawa – Hrebenne z drogą powiatową nr 1681 Lubaczów – Borowa Góra.

Funkcje pozostałych terenów gminnych nie ulegają zmianie.

Na terenach objętych zmianą studium ulega zmianie uprzednia funkcja terenów rolnych na funkcje mieszkaniową z udziałem towarzyszących nieuciążliwych funkcji usługowych i terenów zielonych.

Projektowane zmiany maja na celu złagodzenie deficytu terenów budowlanych dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego występujące na styku terenów miasta i gminy Lubaczów.

Dla ww. terenów w ramach niniejszej zmiany studium, ustalono ustawowo wymagane kierunki zabudowy i zagospodarowania terenu – dotyczące:

- ***kierunku zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów w zakresie kształtowania podstawowej funkcji i funkcji uzupełniających,***
- ***wskaźników i parametrów zagospodarowania i użytkowania terenów,***
- ***zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,***
- ***kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,***
- ***ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,***
- ***zasad rehabilitacji i przekształceń terenu.***

WÓJT GMINY LUBACZÓW

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXV/360/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 14 sierpnia 2013 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W:

- **LISICH JAMACH**
- **KAROLÓWCE**

OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM NR 1/ 2009

LUBACZÓW – 2013 R.

SPIS TREŚCI

do Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego obszarów położonych w:

- **Lisich Jamach**
- **Karolówce**

objętych Zmianą Nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubaczów

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY.
3. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - W TYM OCHRONY ZDROWIA.
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.
10. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.
11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH.
12. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.
13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI i INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.
15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.

Zmiana Nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów dotyczy 2-ch obszarów, położonych we wsiach Lisie Jamy i Karolówka.

Obszar zmiany studium w Lisich Jamach obejmuje powierzchnię ok. 25,0 ha dotychczasowych gruntów rolnych, stanowiących niezabudowaną enklawę wewnątrz:

- istniejącej zabudowy jednorodzinno-usługowej rozciągniętej wzdłuż drogi powiatowej nr 1689 Lisie Jamy – Dąbrowa (ul. Wspólna),
- planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 866 Dachnów – Granica Państwa (Budomierz).

W obrysie ww. gruntów rolnych zlokalizowany jest czynny cmentarz wiejski z 50-metrową strefą ochrony sanitarnej – planowany do poszerzenia.

Obszar zmiany studium w Karolówce obejmuje powierzchnię ok. 35,0 ha, dotychczasowych gruntów rolnych, położonych po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania 2-ch dróg publicznych:

- drogi wojewódzkiej nr 867 relacji Sieniawa – Hrebenne,
- drogi powiatowej nr 1681 relacji „Karolów przez wieś",

W przypadku obydwu analizowanych obszarów zmiana studium:

- polega na zmianie przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami,
- obejmuje obszary nieuzbrojone – ale położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kompleksowo uzbrojonych w infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, wodociagową, gazową, telekomunikacyjną i elektryczną.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

W odniesieniu do obydwu obszarów stwierdzić należy, że Zmiana Studium determinowana jest:

- sąsiedztwem miasta Lubaczowa i sukcesywną ekspansją miejskich terenów zurbanizowanych na tereny podmiejskie - wzdłuż dróg wylotowych z miasta,
- koniecznością ujęcia żywiołowo przebiegających procesów urbanizacyjnych na ww. terenach podmiejskich, w ramy planowania przestrzennego – poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- aspektem ekonomicznym pełnego wykorzystania terenów łatwych do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

3. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

A. Obszar zmiany studium w Lisich Jamach:

1) STAN ŚRODOWISKA:
   - Rzeźba terenu i warunki geologiczne:
     - pod względem morfologicznym analizowany obszar należy do makroregionu Kotliny Sandomierskiej – obręb Płaskowyżu Tarnogrodzkiego,
     - pod względem geologicznym analizowany obszar należy do Zapadliska Przedkarpackiego, wypełnionego trzeciorzędowymi iłami krakowieckimi i osadami czwartorzędowymi,
     - obszar stanowi terasę nadzalewową rzeki Lubaczówki, płynącej w odległości ok. 0,4 km po stronie północnej obszaru - jest generalnie płaski (spadki do 5 %) z niewielkimi zagłębieniami deflacyjnymi.
   - Wody powierzchniowe i podziemne:
     - brak stałych cieków wodnych,

- w północno-wschodniej części analizowanego obszaru znajduje się intensywnie zarastające oczko wodne, powstałe w wyniku gromadzenia się wód po opadowych w zagłębieniu deflacyjnym terenu,
- po długotrwałych i obfitych opadach oraz roztopach, w dnach zagłębień bezodpływowych tworzą się lokalne, okresowe podmokłości,
- wody podziemne – związane są z utworami 4-rzędowymi, występują w piaskach rzecznych w postaci swobodnego zwierciadła stabilizującego się na głębokości 0,0 – 3,3 m.

▪ Warunki topoklimatyczne:
- z wyjątkiem fragmentarycznych obniżeń terenu, są b. korzystne dla budownictwa mieszkaniowego ze względu na warunki: termiczne, wilgotnościowe oraz małą częstotliwość wystepowania mgieł i zjawisk inwersyjnych.

▪ Jakość środowiska:
- analizowany obszar cechuje się niskim poziomem zanieczyszczeń podstawowych takich jak: dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i pył zawieszony,
- brak obiektów i przedsięwzięć (również na terenach sąsiednich), które w znaczący sposób wpływałyby na stan środowiska.

2) STAN ROLNICZEJ i LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ:
▪ po południowej stronie czynnego cmentarza znajdują się kilkunastoletnie zalesienia iglaste - kwalifikujące się do utrzymania z uwagi na usytuowanie w strefie ochronnej cmentarza,
▪ Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
- grunty rolne (wraz z drogami dojazdowymi stanowią ok.95 % analizowanego obszaru,
- Struktura użytkowa gruntów rolnych:
  - grunty orne – ok. 70 %
  - użytki zielone – ok. 30 %
- Klasyfikacja gruntów rolnych:
  - prawie na całym obszarze występują gleby mineralne, zaliczane do pseudobielicowych i brunatnych wyługowanych i kwaśnych,
  - grunty orne sklasyfikowane są jako klasa III, IVa i IVb – użytki zielone sklasyfikowane są jako klasa III i IV.

3) WIELKOŚĆ i JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH:
▪ Na analizowanym obszarze oraz w jego sąsiedztwie nie występują i nie są planowane grupowe ujęcia wód podziemnych – zaopatrzenie mieszkańców w wodę dla celów konsumpcyjnych odbywa się za pośrednictwem wodociągów komunalnych,

4) WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
▪ Struktura przyrodnicza obszaru:
- Obszary chronione - brak obszarów przyrodniczych prawnie chronionych – w tym obszarów NATURA 2000,

▪ Wymogi ochrony przyrody:
- zachowaniu i ochronie winien podlegać zbiornik wodny istniejący w północno-wschodniej części analizowanego obszaru.

▪ Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego - brak terenów wymagających ochrony.

B. Obszar zmiany studium w Karolówce:

1) STAN ŚRODOWISKA:
▪ Rzeźba terenu i warunki geologiczne:
- pod względem morfologicznym analizowany obszar należy do makroregionu Kotliny Sandomierskiej – obręb Płaskowyżu Tarnogrodzkiego,
- pod względem geologicznym ww. obszar należy do Zapadliska Przedkarpackiego, wypełnionego trzeciorzędowymi iłami krakowieckimi i osadami czwartorzedowymi

- Wody powierzchniowe i podziemne:
  - środkiem analizowanego obszaru płynie w formie rowu melioracyjnego niewielki ciek wodny, stanowiący prawobrzeżny dopływ Lubaczówki,
  - ww. ciek nie stwarza zagrożenia powodziowego,
  - wody podziemne – występują w postaci swobodnego zwierciadła stabilizującego się na poziomie 0,8 – 4,0 m poniżej poziomu terenu,
- Warunki topoklimatyczne:
  b. korzystne dla budownictwa mieszkaniowego ze względu na warunki termiczne, wilgotnościowe oraz małą częstotliwość występowania mgieł i zjawisk inwersyjnych.
- Jakość środowiska:
  - analizowany obszar cechuje się niskim poziomem zanieczyszczeń podstawowych takich jak: dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i pył zawieszony,
  - brak obiektów i przedsięwzięć (również na terenach sąsiednich), które w znaczący sposób wpływałyby na stan środowiska.

2) STAN ROLNICZEJ i LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ:
   - Ok. 2 % analizowanego obszaru w części południowej zajmuje kilkudziesięcioletni las iglasty.
   - Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
     - grunty rolne stanowią ok. 98 % analizowanego obszaru,
     - Struktura funkcjonalna gruntów rolnych:
       - grunty orne – ok. 80 %
       - użytki zielone – ok. 20 %
     - struktura bonitacyjna gruntów rolnych:
       - brak gleb pochodzenia organicznego,
       - na ok. 60 % obszaru występują gleby pochodzenia mineralnego klas II – III podlegające ochronie
3) WIELKOŚĆ i JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH:
   - Na obszarze zmiany studium oraz w jego sąsiedztwie nie występują i nie są planowane grupowe ujęcia wód podziemnych – zaopatrzenie mieszkańców w wodę dla celów konsumpcyjnych odbywa się za pośrednictwem wodociągów komunalnych.
4) WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   - Struktura przyrodnicza obszaru:
     - ok. 2 % analizowanego obszaru stanowi las iglasty usytuowany na południowym obrzeżu terenu,
     - środkiem obszaru płynie ciek wodny – rowu melioracyjny, po obu stronach którego występuje drzewostan liściasty,
     - pozostały teren stanowią grunty rolne – głównie grunty orne.
   - Obszary chronione:
     - na analizowanym obszarze nie występują.
   - Zagrożenia środowiska:
     - analizowany obszar cechuje się niskim poziomem zanieczyszczeń podstawowych takich jak: dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i pył zawieszony,
     - brak obiektów i przedsięwzięć (również na terenach sąsiednich), które w znaczący sposób wpływałyby na stan środowiska.
   - Wymogi ochrony przyrody:
     - brak obszarów przyrodniczych prawnie chronionych – w tym obszarów NATURA 2000,
     - ze względów środowiskowych ochronie winien podlegać ciek wodny z zielenią towarzyszącą.
   - Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego:
     brak wymogów

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obydwu analizowanych obszarach objętych zmianą studium nie występują obiekty chronione z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. WARUNKI i JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - W TYM OCHRONY ZDROWIA

Na obydwu analizowanych obszarach występują wyłącznie grunty rolne – na których brak jest obiektów usługowych wpływających na poziom życia mieszkańców.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA:

Na obydwu analizowanych obszarach objętych zmianą studium brak zagrożeń dla ludności i jej mienia – z zagrożeniami o charakterze geologicznym i powodziowym włącznie.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY:

Obydwa obszary objęte zmianą studium położone są w strefie podmiejskiej Lubaczowa, na terenie której nasilają się procesy urbanizacyjne, związane z ekspansją budownictwa jednorodzinno-usługowego, w wyniku wyczerpywania się terenów budowlanych w mieście.

Zjawisko to jest również korzystne dla gminy bo całe jednostki osadnicze położone w strefie podmiejskiej Lubaczowa są uzbrojone w oparciu o węzłowe obiekty infrastruktury technicznej – zlokalizowanej na terenie miasta (miejska oczyszczalnie ścieków, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu, Główny Punkt Zasilania elektroenergetycznego, centrala telefoniczna).

Tereny te charakteryzują się łatwością skomunikowania w oparciu o drogi wylotowe z miasta i łatwością uzbrojenia w oparciu o kompleksowe uzbrojenie terenów zabudowy miejskiej.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW:

Na poszczególnych obszarach objętych zmianą studium, stan prawny gruntów przedstawia się następująco:

- Lisie Jamy:
  - ok. 85 % obszaru stanowi własność osób fizycznych,
  - ok. 15 % obszaru stanowi własność mienia gminnego,
- Karolówka:
  - ok. 90 % obszaru stanowi własność osób fizycznych,
  - po ok. 5 % obszaru stanowi własność Skarbu Państwa (ciek wodny) i mienia gminnego.

9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1) **Obszar zmiany studium w Lisich Jamach:**
   - czynny cmentarz (planowany do poszerzenia) wymagający zachowania 50-metrowej strefy ochrony sanitarnej,
   - grunty rolne klasy III wymagające zgody na ich zmianę na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.)

2) Obszar zmiany studium w Karolówce:
   - grunty rolne klasy II - III wymagające zgody na ich zmiane na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.).

10. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH:

Na analizowanych obszarach brak naturalnych zagrożeń geologicznych – w tym osuwisk mas ziemnych.

11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH:

Udokumentowane złoża kopalin:

- na obszarze zmiany studium w Lisich Jamach i Karolówce brak udokumentowanych złóż kopalin,

12. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Na analizowanych obszarach nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrebnych.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI i INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI:

1) obszar zmiany studium - Lisie Jamy:

- STAN SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO:
  analizowany obszar skomunikowany jest układem dróg wewnętrznych o nawierzchni gruntowej – wyprowadzanymi z 2-ch dróg publicznych:
  - drogi wojewódzkiej nr 866 relacji Dachnów – Granica Państwa (Budomierz),
  - drogi powiatowej nr 1689 relacji Lisie Jamy – Dąbrowa.
- STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - analizowany obszar jest nieuzbrojony w infrastrukturę techniczną z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN15 kV i n/n,
  - tereny zabudowane wzdłuż drogi powiatowej nr 1689 Lisie Jamy – Dąbrowa (ul. Wspólnej) są kompleksowo uzbrojone w sieciową infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizację sanitarną, gazową, elektryczną n/n i telekomunikacyjną,
  - z uwagi na usytuowanie analizowanego obszaru na bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych jw., uzbrojenie obszaru jest łatwe do realizacji w ramach rozbudowy systemów istniejących.
- STAN GOSPODARKI ODPADAMI:
  Analizowany obszar objęty jest gminnym systemem gospodarki odpadami - z ekspedycją odpadów komunalno-bytowych poza obszar gminy Lubaczów, na składowisko odpadów w Młynach k. Radymna.

2) obszar zmiany studium - Karolówka:

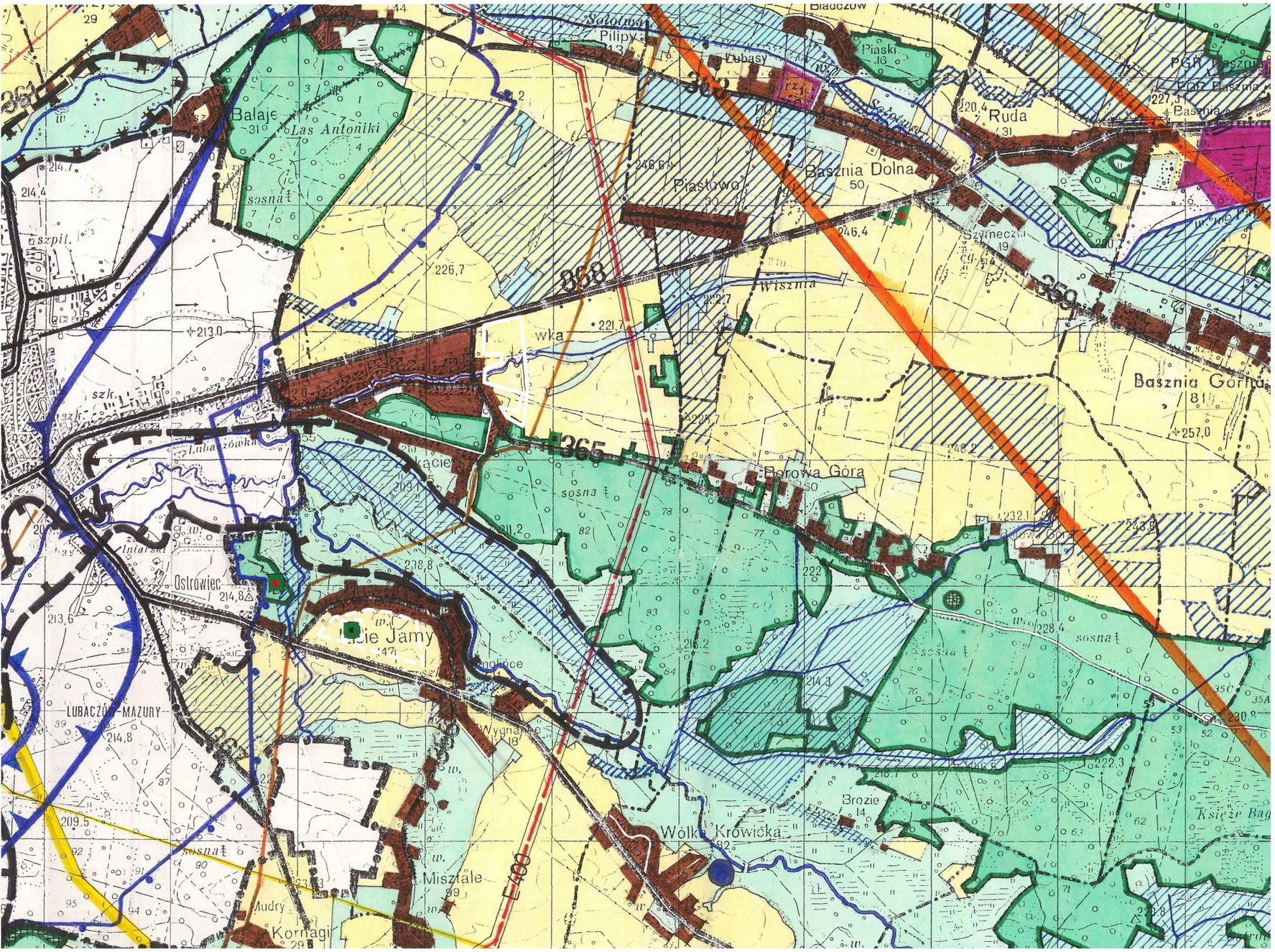
- STAN SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO:
  analizowany obszar gruntów rolnych skomunikowany jest za pośrednictwem dróg wewnętrznych o nawierzchni gruntowej, wyprowadzonych z 2-ch dróg publicznych:
  - drogi wojewódzkiej nr 867 relacji Sieniawa – Hrebenne,
  - drogi powiatowej nr 1681 relacji Lubaczów – Borowa Góra.
- STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - teren gruntów rolnych objętych zmiana studium jest nieuzbrojony,
  - tereny zabudowane położone przy drodze powiatowej nr 1681 relacji „Karolówka przez wieś", są kompleksowo uzbrojone w sieciową infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizację sanitarną, gazową, elektryczną i telekomunikacyjną,
  - z uwagi na usytuowanie analizowanego obszaru na bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych jw., uzbrojenie obszaru jest łatwe do realizacji w ramach rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej.
- GOSPODARKA ODPADAMI:
  Analizowany obszar objęty jest gminnym systemem gospodarki odpadami - z ekspedycją odpadów komunalno-bytowych poza obszar gminy Lubaczów, na składowisko odpadów w Młynach k. Radymna.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na obydwu analizowanych obszarach nie występują i nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ:

Na obydwu analizowanych obszarach nie występuje zagrożenie powodziowe.



ZMIANA NR 1/2009

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego GMINY LUBACZÓW

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Skala 1 : 25 000

0 1000

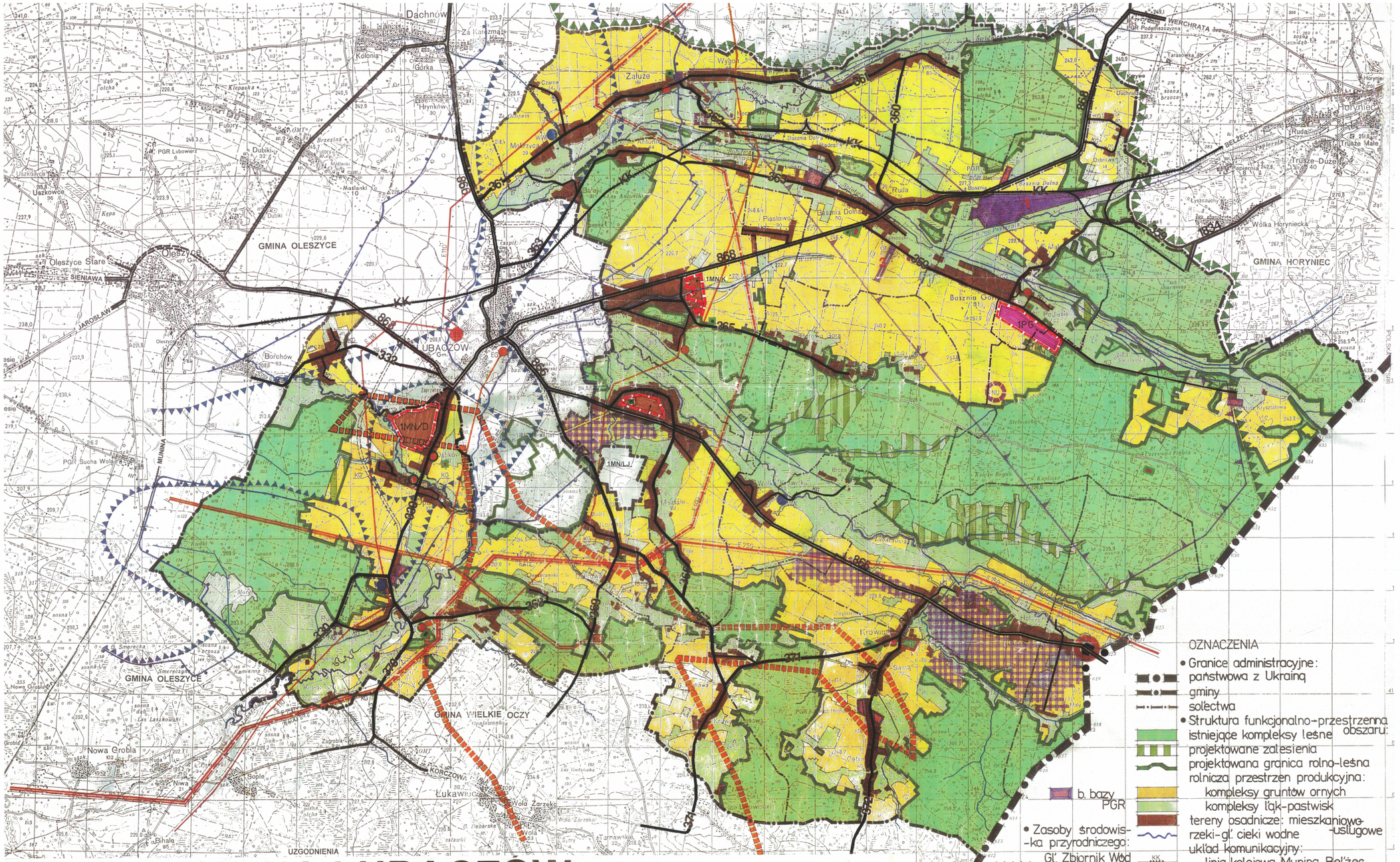
Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Lubaczów Nr XXXV/360/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r.

OZNACZENIA:

GRANICE ZMIANY STUDIUM NR 1/2009 - KAROLÓWKA

GRANICE ZMIANY STUDIUM NR 1/2009 - LISIE JAMY

R **TEREN GRUNTÓW ROLNYCH**



UZGODNIENIA

GMINA LUBACZÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

SKALA 1:25 000

Zjednoczenie Przedsiębiorstw Geodezyjno-Kartograficznych „GEOKART" Warszawa

Stan z roku 1974

Wykonano metodą powiększenia fotograficznego z mapy w skali 1:50000

ZMIANA NR 3/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

SKALA 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXX/301/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 1 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

GRANICA ZMIANY NR 3/2011 STUDIUM

1MN/D — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA

- Granice administracyjne:
  - państwowa z Ukrainą
  - gminy
  - sołectwa
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru:
  - istniejące kompleksy leśne
  - projektowane zalesienia
  - projektowana granica rolno-leśna
  - rolnicza przestrzeń produkcyjna:
    - kompleksy gruntów ornych
    - kompleksy łąk-pastwisk
  - tereny osadnicze: mieszkaniowo-usługowe
  - rzeki-gł. cieki wodne
  - układ komunikacyjny:
    - linia kolejowa Munina-Bełżec
    - drogi krajowe
    - drogi wojewódzkie
    - drogi gminne
    - teren zorganizowanej działalności gospodarczej
    - projektowane przejście graniczne Budomierz-Gruszew
    - strefa podwyższonej aktywności gospodarczej związanej z przejściem granicznym Budomierz-Gruszew
- Elementy infrastruktury technicznej rzutujące na strukturę funkcjonalną obszaru:
  - linie elektroenergetyczne: istniejące NN 750 kV i WN 110 kV oraz proj. (w korytarzu ochronnym) NN 400 kV
  - gazociągi wysokoprężne
  - węzłowe elementy infrastruk. techn.:
    - grupowe ujęcie wód głębinowych
    - grupowa oczyszczalnia ścieków (ideogram lokalizacji)
    - gminne składowisko odpadów (ideogram lokalizacji)
    - ośrodek technologiczny kopalnictwa gazu
    - stacja redukcyjno-pomiarowa GPZ Lubaczów gazu

- b. bazy PGR
- Zasoby środowiska przyrodniczego:
  - Gł. Zbiornik Wód Podziemnych Nr. 428
  - strefa ochronna GZWP Nr. 428
  - obszar górniczy gazu • Lubaczów-1 •
  - b. obszar górniczy siarki • Basznia •
  - obszar górniczy iłów (z cegielnią) • Smolinka •
  - granica Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Główne elementy środowiska kulturowego
  - zabytkowe obiekty architektury sakralnej
  - starodrzew dworsko-parkowy
  - cmentarze: zamknięte, czynne, projektowane

ZAŁĄCZNIK NR.1
do UCHWAŁY NR IV / 25 / 98 RADY GMINY LUBACZÓW z dnia 29 grudzień 1998 r.

ZMIANA NR 2/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

SKALA 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXXI/311/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 27 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

GRANICA ZMIANY NR 2/2011 STUDIUM

1PG — TEREN KOPALNI SIARKI

ZMIANA NR 1/2009

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

SKALA 1:25.000

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy Lubaczów nr XXXV/360/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r.

OZNACZENIA:

GRANICA ZMIANY NR 1/2009 STUDIUM

1MN/LJ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ w LISICH JAMACH

1MN/K — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ w KAROLÓWCE

Id: C3328B2B-1396-4298-8BC3-430DB8E699B2. Podpisany.

GMINA LUBACZÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1:25 000

SKALA 1 : 25 000

ZAŁĄCZNIK NR.2
do UCHWAŁY NR.IV / 25 / 98 RADY GMINY
LUBACZÓW z dnia 29 grudnia 1998 r.

Przewodniczący Rady Gminy

ZMIANA NR 3/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SKALA 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXX/301/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 1 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

3/2011 — GRANICA ZMIANY NR 3/2011 STUDIUM

ZMIANA NR 2/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SKALA 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXXI/311/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 27 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

2/2011 — ZAKRES ZMIANY NR 2/2011 STUDIUM

ZMIANA NR 1/2009

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SKALA 1:25.000

Załącznik nr 5 do uchwały
Rady Gminy Lubaczów
nr XXXV/360/2013
z dnia 14 sierpnia 2013 r.

OZNACZENIA:

1/2009 — GRANICA ZMIANY NR 1/2009 STUDIUM

OZNACZENIA

- Zaopatrzenie w wodę
  - grupowe ujęcie wód głębinowych
  - strefa ochronna ujęcia
  - wodociągi główne: istniejące – projektowane
  - przepompownia sieciowa
- Gospodarka ściekowa:
  - oczyszczalnia miejska Lubaczowa
  - ideogram lokalizacyjny projekt. oczyszczalni grupowej
  - projekt. kierunki przesyłu ścieków (alternatywa) sanitarnych
- Gospodarka odpadami:
  - ideogram lokalizacyjny projektow. – istniejącego składowiska odpadów
- Gazownictwo:
  - ośrodek technologiczny kopalnictwa gazu
  - odwierty gazowe – gazociągi kopalniane
  - gazociągi wysokoprężne
  - stacja redukcyjno-pomiarowa
  - główne gazociągi gminne: istniejące – projektowane
- Elektroenergetyka:
  - linia NN 750 kV: Ukraina – Widełka k. Rzeszowa
  - projekt. linia NN 400 kV: Widełka – Zamość (o ustalonym przebiegu)
  - linia WN 110 kV: Tomaszów Lub. – Jarosław
  - GPZ 110 / 15 kV
  - linia SN 15 kV
  - trafostacja 15 / 0,4 kV

kompleksy leśne
GL Zbiornik Wód Podz. nr. 428
strefa ochronna GZWP nr. 428
obszar górniczy gazu •Lubaczów-1•

- Telekomunikacja:
  - magistrala światłowodowa: Lublin – Chełm – Zamość – Jarosław
  - rejon. węzeł telekomunikacyjny – Lubaczów

Id: C3328B2B-1396-4298-8BC3-430DB8E699B2. Podpisany

GMINA LUBACZÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA

SKALA 1 : 25 000

ZMIANA NR 2/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POLITYKA PRZESTRZENNA

skala 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR XXXI/311/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 27 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

- GRANICA ZMIANY NR 2/2011 STUDIUM
- 1PG — TEREN KOPALNI SIARKI

ZMIANA NR 1/2009

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POLITYKA PRZESTRZENNA

skala 1:25.000

Załącznik nr 6 do uchwały Rady Gminy Lubaczów nr XXXV/360/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r.

OZNACZENIA:

- GRANICA ZMIANY NR 1/2009 STUDIUM
- 1MN/LJ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ w LISICH JAMACH
- 1MN/K — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ w KAROLÓWCE

ZMIANA NR 3/2011

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POLITYKA PRZESTRZENNA

skala 1:25.000

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR XXX/301/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 1 MARCA 2013 R.

OZNACZENIA:

- GRANICA ZMIANY NR 3/2011 STUDIUM
- 1MN/D — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

- Kierunki przekształceń terenów rolno-leśnych:
  - Rolnicza przestrzeń produkcyjna:
    - gleby pochodzenia:
      - organicznego
      - mineralnego kl. II-III
      - mineralnego kl. IV
      - mineralnego kl. V-VI
  - Tereny leśne:
    - lasy istniejące
    - projektowane zalesienia
    - projektowana Granica Rolno-Leśna
    - lasy ochronne
- Kierunki ochrony Dziedzictwa Kulturowego:
  - (pełny spis w Tekście Studium)
  - strefa ścisłej ochrony konserwator.
  - strefa ochrony krajobrazu
  - cmentarz projekt.) -obrazu
  - strefa ekspozycji obiektu chronionego
  - strefa ochrony archeologicznej
- Kierunki ochrony Środowiska Przyrodniczego:
  - granica Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - projektowane użytki ekologiczne (numeracja wg. Tekstu Studium)
  - tereny korytarzy ekologicznych
  - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 428
  - strefa ochrony GZWP nr 428
  - teren likwidacji zagrożeń ekologicznych po b. Kopalni Siarki Basznia
  - tereny zalewowe wyłączone z osadnictwa
  - obszar górniczy gazu Lubaczów-1
  - wymagający uzgadniania zamierzeń lokalizacyjnych z Okręgowym Urzędem Górniczym
- Polityka lokalizacyjna:
  - tereny z zalec. opracowaniem MPZP
  - tereny wymagające obligatoryjnego opracowania MPZP (szczegół. zestawienie w tekście Studium)
  - projektowane przejście graniczne Budomierz-Gruszew
  - strefa podwyższonej aktywności gospodarczej związanej z przejściem gran. Budomierz-Gruszew
  - proj. ogólnogminne składowisko odpadów
  - istniejące grupowe ujęcie wody
  - ideogram lokalizacji grupowej oczyszczalni ścieków
  - ośrodek technologiczny kopalnictwa gazu
- tereny zorganizowanej działalności gospodarczej - w tym: 1. tereny sklad. w Baszni Górnej 2. teren zabud. b. kopalni siarki Basznia 3. cegielnia
- tereny osadnicze
- b. bazy PGR - do przekształceń strukturalno-funkcjonalnych

Zjednoczenie Przedsiębiorstw Geodezyjno-Kartograficznych "GEOKART"
Materiał podstawowy:
Mapa 1 : 50 000, wydanie pierwsze,
wg stanów wrzesień 1966 r.
Stan z roku 1974
Wykonano metodą fotograficznego fotograficznego
w 1980/1 w ZPGK
Druk - OPGK Poznań 1981 r.
Wydanie pierwsze

Id: C3328B2B-1396-4298-8BC3-430DB8E699B2. Podpisany

Uzasadnienie

Projekt zmiany 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, sporządzony został w związku z Uchwałą Nr XXXV/351/2009 Rady Gminy Lubaczów z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, zobowiązującą Wójta Gminy Lubaczów do sporządzenia zmiany studium jw.

Niniejsze uzasadnienie do przedkładanego projektu uchwały Rady Gminy Lubaczów, w sprawie uchwalenia zmiany studium, obejmuje dwie grupy zagadnień:

uzasadnienie przyjętych w projekcie zmiany studium rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych,

wyjaśnienia dot. trybu sporządzenia zmiany nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przyjętych w projekcie zmiany studium:

Zmiana Nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, dotyczy w warstwie merytorycznej 2-ch obszarów, położonych w strefie podmiejskiej m. Lubaczowa, które w dotychczasowym dokumencie studium pełniły funkcję rolniczą:

- terenu oznaczonego w projekcie zmiany studium symbolem „1MN/LJ" – zlokalizowanego w centrum wsi Lisie Jamy, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 866 Dachnów – Granica Państwa (przejście graniczne Budomierz – Gruszew),

terenu oznaczonego w projekcie zmiany studium symbolem „1MN/K" – zlokalizowanego we wsi Karolówka, po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 867 Sieniawa – Hrebenne z drogą powiatową nr 1681 Lubaczów – Borowa Góra.

Szybkie tempo rozwoju gminy Lubaczów uwidaczniające się w przekształceniach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, przekłada się na rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane w całej strefie podmiejskiej Lubaczowa.

Z tym zjawiskiem współgrają procesy urbanizacyjne na terenie miasta Lubaczowa, w wyniku których narasta zagadnienie wyczerpywania się terenów budowlanych i nasilona presja terenów zurbanizowanych na tereny podmiejskie.

Zjawiska te wymagają podjęcia przez władze samorządowe gminy Lubaczów niezbędnych kroków zaradczych, mających na celu:

złagodzenie deficytu terenów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowo-usługowego,

ujęcia nasilającego się żywiołowo zjawiska sukcesji terenów zurbanizowanych na podmiejskie grunty rolne w ramy rozważań planowych.

Dla obydwu ww. obszarów w projekcie zmiany 1/2009 studium gminy Lubaczów, ustala się zatem zmianę dotychczasowej funkcji rolnej na:

funkcję mieszkaniową jednorodzinną - jako funkcję podstawową,

kształtowanie jako uzupełniających funkcji:

nieuciążliwych usług z zakresu obsługi mieszkańców,

nieuciążliwych usług z zakresu obsługi ruchu komunikacyjnego na drogach wojewódzkich nr 866 Dachnów – Granica Państwa i nr 867 Sieniawa – Hrebenne,

zieleni urządzonej i nieurządzonej,

kompleksowej obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z uwagi na stopień kumulacji problematyki funkcjonalno-przestrzennej ww. ustalenia wymagają realizacji na drodze sporządzenia dla obydwu obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.)*„…..wójt, burmistrz albo prezydent*

miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium……". – bowiem ustalenia każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z ustaleniami kierunków rozwoju gminy – określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W odniesieniu do obydwu ww. terenów aktualnie brak zgodności między ustaleniami studium, a planowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zatem w celu doprowadzenia do zgodności opracowań jw. należy dokonać przedkładanej Wysokiej Radzie zmiany 1/2009 studium gminy Lubaczów.

Tryb formalno-prawny sporządzenia projektu zmiany studium:

Projekt zmiany nr 1/2009 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, sporządzony został w trybie wymaganym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) i po podjęciu przez Radę Gminy Lubaczów dnia 24 lipca 2009 r. Uchwały Nr XXXV/351/2009, zobowiązującej Wójta Gminy Lubaczów do sporządzenia zmiany studium jw. - obejmował następujące grupy czynności formalno-prawnych:

publikację Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium w formie ogłoszenia prasowego, na stronach internetowych gminy Lubaczów oraz na gminnych tablicach ogłoszeń,

zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium jw.

sporządzenie projektu zmiany studium z uwzględnieniem wniosków wniesionych w wyniku podjętych czynności jw.

zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Lubaczowie,

wystąpienie do wymaganych ustawowo instytucji i organów o uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu zmiany studium,

wprowadzenie zmian w rozwiązaniach projektu zmiany studium, wynikających z uzgodnień i opinii jw.

publikację prasową oraz na stronach internetowych gminy Lubaczów Ogłoszenia o terminie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu wraz z określeniem terminu publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu zmiany studium,

wyłożenie projektu zmiany 1/2009 studium do publicznego wglądu w dniach 27.12.2012 r. – 28.01.2013 r. (z określeniem terminu składania uwag do dnia 18.02.2013 r.)

zorganizowanie w dniu 28.01.2013 r. publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany 1/2009 studium

rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu zmiany 1/2009 studium w wyniku podjętych czynności jw.

Reasumując stwierdzam, że:

projekt zmiany nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów został sporządzany, uzgodniony i zaopiniowany w trybie wymaganym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.)

projekt zmiany studium jw. nie narusza podstawowych kierunków rozwoju gminy Lubaczów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów i stanowi konsekwencję sukcesywnego - ewolucyjnego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubaczów.

Mając powyższe na uwadze, proszę Wysoką Radę o uchwalenie przedkładanego projektu zmiany nr 1/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Wójt Gminy Lubaczów

Wiesław Kapel