UCHWAŁA NR XXXV/361/2013
RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia 14 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lisie Jamy - I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. z 2013 r. Dz. U. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2012 r. Dz. U. poz. 647 z późn. zm.) - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/25/98 Rady Gminy Lubaczów z dnia 29 grudnia 1998 r. wray z późn. zm.

Rada Gminy Lubaczów, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „LISIE JAMY - I”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar około 54,0 ha położony w Lisich Jamach, którego granicami są:

a) od strony południowej – droga wojewódzka nr 866 relacji Dachnów – Granica Państwa,

b) od strony: zachodniej, północnej i wschodniej – droga powiatowa nr 1680 relacji Lisie Jamy – Dąbrowa.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 – Rysunek Planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą.

2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,

§ 3. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od 1MN do 16MN, o łącznej powierzchni ok. 39,37 ha

2) UO – teren usług oświatowo-społecznych, o łącznej powierzchni ok. 2,01 ha

3) U – tereny usługowe, od 1U do 3U, o łącznej powierzchni ok. 0,80 ha

4) RO – tereny upraw ogrodniczych, od 1RO do 2RO, o łącznej powierzchni ok. 1,57 ha

5) ZC – teren cmentarza, o powierzchni ok. 0,92 ha

6) ZP – teren urządzonej zieleni publicznej, o powierzchni ok. 1,32 ha

7) ZL – tereny lasów, od 1ZL do 3ZL, o łącznej powierzchni ok. 2,68 ha

8) KD – tereny dróg publicznych, od 1KD do 4KD, o łącznej powierzchni 1,90 ok. ha

9) KDW – tereny dróg wewnętrznych, od 1KDW do 12 KDW, o łącznej powierzchni ok. 3,03 ha

10) KX – tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych, od 1KX do 11KX, o łącznej powierzchni ok. 0,40 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w §3 ust.1, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na załączniku Nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) o usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki przyległą do drogi publicznej KD, ogólnie dostępnej drogi wewnętrznej KDW, lub ciągu pieszo-jezdnego KX, z których ma miejsce główna dostępność komunikacyjna działki,

3) wysokości budynku do kalenicy lub wierzchołka dachu – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku,

4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną,

5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą zieleń wielopiętrową (w tym nie mniej niż 50 % odmian zimozielonych), stanowiącą przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną.

§ 5. 1. Na terenie objętym planem, zakazuje się lokalizowania reklam w pasach drogowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie.

3. Ustalone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych, maja zastosowanie również w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości na terenie objętym planem.

§ 6. Zasady rozbudowy systemu komunikacji:

1) układ komunikacyjny na terenie objętym planem tworzą:

   a) drogi publiczne kategorii gminnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD i numerami porządkowymi od 1KD do 4KD, planowane w klasie technicznej ulic lokalnych (L),

   b) ogólnie dostępne drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW i numerami porządkowymi od 1 KDW do 12KDW,

   c) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KX i numerami porządkowymi od 1KX do 11KX,

2) skomunikowanie terenów objętych planem z układem komunikacji zewnętrznej, obejmuje:

   a) 2 skrzyżowania dróg publicznych 1KD i 2KD z drogą wojewódzką nr 866 relacji Dachnów – Granica Państwa,

   b) 2 skrzyżowania dróg publicznych 1KD i 3KD oraz 3 skrzyżowania dróg wewnętrznych: 1KDW, 6KDW i 7KDW z drogą powiatową nr 1680 relacji Lisie Jamy – Dąbrowa (ul. Wspólną),

   c) 4 skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych: 1KX, 2KX, 8KX i 9KX z drogą powiatową nr 1680 relacji Lisie Jamy – Dąbrowa (ul. Wspólną).

3) Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów o różnym przeznaczeniu położonych w granicach planu, określają przepisy szczegółowe niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

   a) oparte jest na rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej – podstawę której stanowi wodociąg główny DN110 - przebiegający w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej),

   b) rozbudowa sieci wodociągowej na terenie objętym planem, obejmuje budowę wodociągów od DN90 do DN110, w ciągach dróg publicznych KD, dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych KX,

2) Odprowadzenie ścieków komunalno-bytowych:

a) oparte jest na rozbudowie istniejącej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej, obejmującej kolektory kanalizacyjne od DN200 do DN250, przebiegające w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej) - odprowadzające ścieki komunalno-bytowe do miejskiej oczyszczalni ścieków Lubaczowa,

b) rozbudowa sieci kanalizacyjnej na terenie planu, obejmuje:

- budowę kolektorów grawitacyjnych o przekroju minimum DN200, prowadzonych w ciągach dróg publicznych KD, dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych KX – włączonych do istniejących kolektorów grawitacyjnych lub poprzez planowane przepompownie ścieków,

- budowę 1 - 4 przepompowni ścieków, lokalizowanych alternatywnie w rejonie:

- skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 866 z drogą powiatową nr 1680,

- na terenach planowanej zieleni urządzonej ZP,

- budowę kolektorów tłocznych o przekrojach od DN63 do DN160 – tłoczących ścieki z przepompowni ścieków jw. do kolektorów grawitacyjnych,

3) odprowadzenie wód opadowych:

a) obejmuje budowę na całym terenie objętym planem kompleksowego systemu kanalizacji opadowej - z odprowadzeniem wód opadowych do cieków wodnych poza terenem planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) planowany system kanalizacji opadowej, obejmuje kolektory o przekrojach od DN300 do DN500,

4) zasilanie w energię elektryczną:

a) oparte jest na rozbudowie istniejącego systemu elektroenergetycznej wsi – obejmującego napowietrzno-kablowe linie 15 kV i n/n oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV,

b) rozbudowa systemu elektroenergetycznego na terenie objętym planem, obejmuje:

- budowę 3 – 5 stacji transformatorowych 15/0,4 kV – z możliwością ich lokalizacji na wszystkich terenach funkcjonalnych z wyjątkiem terenów mieszkaniowych MN,

- budowę nowych odcinków linii elektroenergetycznych 15 kV - celem zasilania nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV

- rozbudowę sieci elektroenergetycznej n/n kablami doziemnymi,

5) zasilanie w gaz ziemny:

a) oparte jest na rozbudowie istniejącej średnioprężnej sieci gazowniczej wsi obejmującej gazociągi od DN50 do DN140, zlokalizowane w rejonie drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej),

b) rozbudowa sieci gazowniczej jw. obejmuje budowę nowych gazociągów średnioprężnych o przekrojach od DN55 do DN80, prowadzonych w ciągach dróg publicznych KD, dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych KX,

6) telekomunikacja:

a) oparta jest na rozbudowie kablami doziemnymi, istniejącej sieci telekomunikacyjnej napowietrzno-kablowej,

b) dopuszcza się lokalizacje nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze,

7) zaopatrzenie w ciepło:

a) oparte jest na indywidualnych źródłach ciepła, zlokalizowanych w poszczególnych budynkach - z zastosowaniem technik i mediów grzewczych nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

8) sieci infrastruktury technicznej lokalizuje się w pasach drogowych: drogi publicznej KD, dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KX - a przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach wzdłuż ww. dróg i granic działek.

§ 8. Gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych - na zasadach obowiązujących w gminie Lubaczów.

§ 9. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się dotychczasowym użytkowaniu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - w wysokości 2%.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN -** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, w formie dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub wbudowanych w budynki mieszkalne - o powierzchni użytkowej do 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego.

3. Na terenie oznaczonym symbolem:

a) „16MN" - adaptuje się istniejącą na działce nr ewid. 571/5 zagrodę siedliskową gospodarstwa rolnego,

b) „9MN" – adaptuje się istniejący na działce nr ewid. 490/2 usługowy zakład kowalski,

- z dopuszczeniem: remontów, modernizacji i przebudów istniejących budynków.

4. Dopuszcza się wolnostojące budynki garażowo-gospodarcze, przeznaczone do garażowania do 2-ch samochodów osobowo-dostawczych o tonażu własnym do 3,5 tony.

5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce dopuszcza się lokalizację 1-go budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i 1-go budynku garażowo-gospodarczego,

2) dopuszcza się budynki mieszkalne typu wolnostojącego i bliźniaczego, z dobudowanymi lub wbudowanymi garażami na samochody osobowe,

3) budynki mieszkalne lokalizuje się w I-szej linii zabudowy dróg - określonych na rysunku planu, tj. w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających dróg, w przypadku działek innych niż prostokątne budynki mieszkalne należy sytuować skośnie do drogi – tj. równolegle do granicy bocznej działki,

4) dla działek o szerokości równej lub mniejszej od 16,0 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich,

5) wolnostojące budynki garażowo-gospodarcze lokalizuje się:

   a) w II-giej linii zabudowy dróg – za budynkami mieszkalnymi,

   b) wolnostojące lub w granicy 2 – 4 działek sąsiednich - w powiązaniu z analogiczną zabudową garażowo-gospodarczą,

6) wskaźniki urbanistyczne:

   a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki,

   b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,45

   c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe na 1 działkę,

7) zieleń działkowa:

   a) teren między ogrodzeniem frontowym działki, a linią zabudowy mieszkaniowej przeznacza się dla zieleni ozdobnej – z wykluczeniem drzew,

b) teren pozostały może być zagospodarowany w formie przydomowych ogrodów i sadów,

c) dopuszcza się nieogrzewane tunele i szklarnie ogrodnicze oraz oranżerie o powierzchni zabudowy od 10 do 100 m^2

8) parametry i gabaryty budynków mieszkalnych:

a) powierzchnia zabudowy budynków wyłącznie o funkcji mieszkalnej – od 100 do 200 m^2

b) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalno-usługowych określonych w pkt.2 – od 150 do 300 m^2

c) liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,

d) szerokość elewacji frontowej – od 8,0 do 25,0 m

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 do 3,5 m do okapu dachu,

f) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – wielospadowy, typu kalenicowego lub namiotowego; 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 10,5 m
- kąt nachylenia połaci – od 30^0 do 45^0

g) wystrój architektoniczny elewacji:

- tynki ścian zewnętrznych - maksymalnie 2-barwne, w kolorach jasnych,
- dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,
- wyklucza się w wystroju elewacji prefabrykowane: kolumny i głowice kolumn oraz balustrady tarasów, balkonów i schodów zewnętrznych w formie tzw. tralek,

9) parametry i gabaryty wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – I

b) powierzchnia zabudowy – od 40 do 100 m^2

c) szerokość elewacji frontowej – od 5,0 do 10,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji – od 2,5 do 3,5 m do okapu dachu

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – 1-spadowe lub minimum 2-spadowe,
- kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy działki
- wysokość budynku do kalenicy dachu – od 4,5 do 6,5 m
- kąt nachylenia połaci – od 25^0 do 40^0

f) wystrój architektoniczny i kolorystyka elewacji – analogiczne do budynku mieszkalnego,

10) ogrodzenia frontowe działek:

a) linię rozgraniczającą działkę z pasem drogowym, ustala się jako obowiązującą linię ogrodzenia - z wyjątkiem fragmentu ogrodzenia z bramą wjazdową,

b) wyklucza się prefabrykowane ogrodzenia betonowe,

c) dopuszcza się powiązanie bramy wjazdowej – bramki wejściowej z detalem osłony śmietnikowej /miejsca ustawienia pojemników na odpady.

6. Zasady kształtowania działek budowlanych:

1) powierzchnia działek - od 0,06 ha do 0,25 ha

2) szerokość frontu działki - od 14,0 m do 55,0 m

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 65^0 do 90^0,

7. Dostępność komunikacyjna terenów:

1) z dróg publicznych: 1KD, 2KD, 3KD i 4KD oraz dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KX,

2) z drogi powiatowej nr 1680 relacji Lisie Jamy - Dąbrowa (ul. Wspólnej).

8. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** przeznacza się dla usług oświatowo-społecznych.

2. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) obligatoryjnym elementem funkcjonalnym terenu ustala się zespół obiektów sportowo-rekreacyjnych,

2) na całej długości terenu od strony drogi wojewódzkiej nr 866 relacji Dachnów – Granica Państwa, wprowadza się zieleń izolacyjną lub ekrany akustyczne,

3) usytuowanie budynków – elewacją frontową równolegle lub prostopadle do drogi wojewódzkiej nr 866 relacji Dachnów – Granica Państwa,

4) linie zabudowy dróg – jak określono na rysunku planu,

5) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 0,30

c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1 miejsce postojowe na 2-ch pracowników,

- 1 miejsce postojowe na 8-miu odbiorców usług społecznych - z wyłączeniem uczniów,

6) parametry i gabaryty budynków usługowych:

a) łączna powierzchnia zabudowy – od 2.000 do 3.000 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – od I do III, pod warunkiem rozwiązania najwyższej kondygnacji w formie użytkowego poddasza,

c) szerokość elewacji frontowej – od 35,0 do 150 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 4,0 do 12,0 m

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachów - wielospadowe, typu kalenicowego, namiotowego lub owalne; 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 8,0 do 20,0 m

- kąt nachylenia połaci – od 25 do 45^0, z wyjątkiem obiektów widowiskowo-sportowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci minimum 10^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

- tynki ścian zewnętrznych - maksymalnie 3-barwne, w kolorach jasnych,

- dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian zewnętrznych w kolorach naturalnych – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,

7) parametry i gabaryty budynków gospodarczych:

a) powierzchnia zabudowy – od 50 do 200 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – I

c) szerokość elewacji frontowej – od 5,0 do 15,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 2,5 do 5,0 m

e) geometria głównej bryły dachów:

- forma dachów - wielospadowe, typu kalenicowego lub namiotowego,
- kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,
- wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – od 4,5 do 6,5 m
- kąt nachylenia połaci – od 25 do 45^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

- kolorystyka ścian – maksymalnie 3-barwna,
- tynki ścian zewnętrznych - maksymalnie 2-barwne, w kolorach jasnych,
- dopuszcza się okładziny ścian ceramiczno-kamienne w kolorach naturalnych – do 100 procent powierzchni ścian zewnętrznych,

8) parametry i gabaryty budynków socjalno-sanitarnych na terenie zespołu sportowo-rekreacyjnego:

a) łączna powierzchnia zabudowy – od 50 do 200 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – I

c) szerokość elewacji frontowej – od 5,0 do 15,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 2,5 do 5,0 m

e) geometria głównej bryły dachów:

- forma dachów - wielospadowe, typu kalenicowego lub namiotowego; dopuszcza się kontenerowe budynki socjalno-sanitarne o dachach płaskich,
- kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,
- wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – od 4,5 do 6,5 m
- kąt nachylenia połaci – od 25 do 45^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

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

g) na terenie zespołu sportowo-rekreacyjnego dopuszcza się kontenerowe obiekty socjalno-sanitarne, o wystroju z blach lub tworzyw sztucznych,

9) dopuszcza się lokalizację na terenie stacji transformatorowej 15/04 kV.

3. Dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej 4KD, drogi wewnętrznej 8KDW i drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej).

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się dla usług nieuciążliwych z zakresu handlu i rzemiosła.

2. Wyklucza się następujące usługi handlowe:

1) sprzedaż materiałów masowych, składowanych na wolnym powietrzu – takich jak: materiały budowlane i materiały związane z produkcją rolniczą,

2) komisy samochodów używanych i akcesoriów motoryzacyjnych składowanych na wolnym powietrzu,

3) skup złomu.

3. Wyklucza się usługi gastronomiczne ograniczone do wolnostojących budynków pijalni piwa lub obiektów tzw. „małej gastronomii” o powierzchni zabudowy do 75 m^2.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy dróg – jak określone na rysunku planu,

2) wyklucza się ogrodzenie terenu,

3) wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,25

c) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni usługowo-handlowej,

- 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych,

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie bezpośrednio przyległej do drogi wewnętrznej 5KDW,

5) dopuszcza się lokalizację 1 – 2 obiektów usługowych typu wolnostojącego lub bliźniaczego

6) parametry i gabaryty 1-go budynku usługowego:

a) powierzchnia zabudowy – od 200 do 1.000 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,

c) szerokość elewacji frontowej – od 15,0 do 40,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,5 do 6,5 m

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu - wielospadowy, typu: kalenicowego, namiotowego lub o formie owalnej; 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 6,5 do 12,5 m

- kąt nachylenia połaci – od 25^0 do 40^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

- kolorystyka elewacji – maksymalnie 2-barwna,

- tynki / wyprawy ścian zewnętrznych - w kolorach jasnych,

- dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych – do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,

7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

5. Dostępność komunikacyjna terenu – z dróg: publicznej 1KD i wewnętrznej 5KDW.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** przeznacza się dla usług nieuciążliwych z zakresu handlu i rzemiosła.

2. Wyklucza się następujące usługi handlowe:

1) sprzedaż materiałów masowych, składowanych na wolnym powietrzu – takich jak: materiały budowlane i materiały produkcji rolnej,

2) komisy samochodów używanych i akcesoriów motoryzacyjnych składowanych na wolnym powietrzu,

3) skup złomu,

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy dróg – jak określone na rysunku planu,

2) wyklucza się ogrodzenie terenu od strony dróg publicznych i wewnętrznych,

3) wyklucza się wolnostojące budynki garażowo-gospodarcze, z wyjątkiem niezbędnych obiektów technologicznych,

4) wyklucza się usługi gastronomiczne ograniczone do wolnostojących budynków pijalni piwa lub obiektów tzw. „małej gastronomii" o powierzchni zabudowy do 75 m^2.

5) zabudowę usługową dopuszcza się w 2-ch alternatywnych formach architektonicznych:

a) pasażu usługowego o jednorodnych gabarytach i wystroju architektonicznym,

b) od 1 do 2-ch wolnostojących budynków usługowych, zlokalizowanych na 2 działkach,

6) wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu:

1. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni terenu,

2. wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,50

3. minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni usługowej,

- 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w części gastronomicznej,

7) parametry i gabaryty architektoniczne pasażu usługowego:

a) łączna powierzchnia zabudowy – od 500 do 1.400 m^2, z dopuszczeniem etapowej realizacji pasażu usługowego,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – II, z rozwiązaniem kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,

c) łączna szerokość elewacji frontowej – od 40,0 do 120,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – jednakowa dla całego zespołu zabudowy, od 3,5 do 5,5 m do okapu dachu,

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu:

- symetryczny 2-spadowy z wyjątkiem segmentów skrajnych pasażu o dachach wielospadowych, typu: kalenicowego lub namiotowego,

- dopuszcza się dachy o kształtach owalnych,

- dopuszcza się „dachy płaskie" w proporcji do 25 % ogólnej powierzchni dachowej pasażu,

- kierunek kalenicy głównej – równoległy do elewacji frontowej,

- wysokość do kalenicy / wierzchołka dachu – od 6,5 do 10,5 m do okapu dachu,

- kąt nachylenia połaci – od 25 do 40^0

8) parametry i gabaryty 1-go budynku usługowego - w przypadku lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, o których mowa w ust.3 pkt. 4b:

a) powierzchnia zabudowy – od 150 do 500m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – od I do II, z rozwiązaniem kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,

c) szerokość elewacji frontowej – od 10,0 - 50,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,5 do 6,5 m do okapu dachu,

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – 2-spadowy lub wielospadowy typu: kalenicowego, namiotowego lub owalnego; dopuszcza się „dachy płaskie" w proporcji do 20 % ogólnej powierzchni dachu,

- 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 40^0

9) wystrój architektoniczny elewacji:

a) kolorystyka ścian zewnętrznych – maksymalnie 3-barwna,

b) kolorystyka tynków zewnętrznych – maksymalnie 2-barwna, z dominującym kolorem jasnym,

c) dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych, w pełnej gamie kolorystycznej – w proporcji do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,

d) dopuszcza się okładziny drewniane ścian w kolorach naturalnych i barwione – w proporcji do 15 % ogólnej powierzchni ścian zewnętrznych.

10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie bezpośrednio przyległej do dróg 1KD i 8KDW,

11) zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) infrastrukturę sieciową terenu dopuszcza się wyłącznie w formie doziemnej,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

4. Dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej 1KD lub drogi wewnętrznej 8KDW.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U** przeznacza się dla usług nieuciążliwych.

2. Wyklucza się następujące usługi handlowe:

1) sprzedaż materiałów masowych, składowanych na wolnym powietrzu – takich jak: materiały budowlane i materiały produkcji rolnej,

2) komis samochodów używanych i akcesoriów motoryzacyjnych składowanych na wolnym powietrzu,

3) skup złomu.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) linia zabudowy dróg – jak określono na rysunku planu,

2) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 0,75

c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni sprzedaży lub usługowej,

3) parametry i gabaryty zabudowy usługowej:

a) powierzchnia zabudowy – od 150 do 350 m^2

b) liczba kondygnacji – od I do II, pod warunkiem rozwiązania kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,

c) szerokość elewacji frontowej – od 15,0 do 30,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,5 do 5,5 m do okapu dachu,

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu - wielospadowy, typu kalenicowego, namiotowego lub o formie owalnej; dopuszcza się „dachy płaskie” w formie uzupełniającej dachy spadowe – w wymiarze do 25 % ogólnej powierzchni dachowej,

- kierunek kalenicy głównej – równoległy do elewacji frontowej,

- wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – do 12,5 m

- kąt nachylenia połaci – 25^0 - 40^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

- tynki / wyprawy ścian zewnętrznych - maksymalnie 2-barwne, w kolorach jasnych,

- dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne ścian w kolorach naturalnych – do 100 procent powierzchni ścian zewnętrznych,

4) wyklucza się budowę ogrodzenia terenu od strony frontowej (ul. Wspólnej).

4. Dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej 3KD drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej).

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** przeznacza się dla cmentarza, z 50-metrową strefą ochrony sanitarnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy dróg – jak określono na rysunku planu,

2) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,05.

3) obligatoryjnym elementem funkcjonalnym cmentarza ustala się kaplicę cmentarną z placem wejściowym,

4) w sąsiedztwie kaplicy – placu wejściowego dopuszcza się lokalizację kolumbarium z urnami zmarłych,

5) dopuszcza się następujące formy grobów: groby ziemne, groby murowane, groby rodzinne,

6) ustala się maksymalną wysokość elementów pionowych grobów – takich jak: stelle, krzyże i rzeźby nagrobne do 2,0 m powyżej poziomu terenu,

7) komunikacja wewnętrzna cmentarza:

a) komunikację kołową dopuszcza się wyłącznie w obrębie kaplicy cmentarnej – placu wejściowego,

b) rozplanowanie alejek cmentarnych winno zabezpieczać bezpośredni dostęp do każdej mogiły,

c) minimalne szerokości alejek cmentarnych:

- główna – 2,5 m

- boczne - 1,5 m

8) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

9) zieleń cmentarna:

a) drzewa wysoko-rosnące dopuszcza się w rejonie placu wejściowego – kaplicy oraz na obrzeżu cmentarza,

b) wyklucza się indywidualne nasadzenia zieleni trwałej, przez właścicieli poszczególnych mogił.

10) parametry i gabaryty kaplicy cmentarnej:

a) program użytkowy kaplicy cmentarnej:

- wielkość kaplicy – do 100 osób,

- chłodnie do przechowywania minimum 2 trumien,

- zaplecze sanitarne dla żałobników,

b) powierzchnia zabudowy - od 100 do 300 m^2

c) szerokość elewacji frontowej - od 6,0 do 15,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 5,0 do 12,0 m

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – wielospadowy, typu kalenicowego, namiotowego lub o formie owalnej, z obligatoryjną sygnaturką,

- dopuszcza się dzwonnicę wbudowaną w budynek, dobudowaną do budynku lub wolnostojącą,
- kierunek kalenicy – prostopadły do elewacji frontowej budynku,
- wysokość budynku do kalenicy / wierzchołka dachu – od 10,0 do 15,0 m
- kąt nachylenia połaci – od 20^0 do 60^0

f) wystrój architektoniczny elewacji:

- tynki zewnętrzne – jednobarwne, w kolorach jasnych,
- dopuszcza się okładziny ceramiczno-kamienne w kolorach naturalnych - do 100 % powierzchni ścian zewnętrznych,
- stolarka / ślusarka okienna – z symetrycznym podziałem okien na kwatery wewnętrzne, dopuszcza się wielobarwne kompozycje witrażowe,

11) ogrodzenie frontowe terenu:

a) linia rozgraniczająca teren cmentarza z drogą wewnętrzną 2KDW, wyznacza obowiązującą linię zabudowy dla ogrodzenia frontowego, wyjątkiem fragmentu bramy wjazdowej,

b) wyklucza się ogrodzenie z prefabrykowanych elementów betonowych.

12) Dostępność komunikacyjna terenu - z drogi publicznej 2KD.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** przeznacza się dla parkingu samochodowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,05

c) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – od 50 do 60,

2) wyklucza się budowę ogrodzenia od strony drogi publicznej 2KD,

3) dopuszcza się lokalizację niewielkiego obiektu usługowo-handlowego, związanego z funkcja terenu i sąsiedniego terenu cmentarza „ZC”,

4) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu terenu stacji transformatorowej 15/0,4 kV i przepompowni ścieków.

3. Dostępność komunikacyjna terenu - z drogi publicznej 2KD.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** przeznacza się dla urządzonej zieleni publicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85 % powierzchni terenu,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,05

2) istniejące oczko wodne ustala się jako główny element funkcjonalno-przestrzenny i kompozycyjny terenu – z maksymalnym zachowaniem naturalnego obrysu oczka oraz istniejącej naturalnej flory i fauny,

3) dopuszcza się:

a) budowę utwardzonych alejek spacerowych – z wykluczeniem nawierzchni asfaltowych,

b) uzupełniające nasadzenia zieleni wszystkich typów,

c) lokalizację ogródka jordanowskiego dla dzieci,

d) budowę ogrodzenia terenu,

e) lokalizację na obrzeżu terenu stacji transformatorowej 15/0,4 kV i przepompowni ścieków,

3. Dostępność komunikacyjna terenu - z dróg publicznych 1KD i 3KD oraz drogi wewnętrznej 3KDW.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RO** i **2RO** przeznacza się dla upraw ogrodniczych i nieuciążliwych usług rzemieślniczych.

2. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi w wymiarze do 35 % ogólnej powierzchni terenu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85 % powierzchni terenu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,10

c) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 1 miejsce postojowe na 1 działkę gruntową,

2) dopuszcza się lokalizację szklarni i tuneli ogrodniczych o powierzchni zabudowy do 200 m^2 na 1 działkę wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi,

3) parametry i gabaryty budynku gospodarczego:

a) powierzchnia zabudowy – od 35 do 100 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – I

c) szerokość elewacji frontowej – od 4,5 do 12,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 2,5 do 3,5 m do okapu dachu,

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – kalenicowy, wielospadowy
- kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej
- wysokość do kalenicy – do 6,5 m
- kąt nachylenia połaci – w granicach 25 - 40^0

4) parametry i gabaryty 1-go budynku usługowego:

a) powierzchnia zabudowy – od 30 do 150 m^2

b) liczba kondygnacji nadziemnych – I

c) szerokość elewacji frontowej – od 5,0 do 12,0 m

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 2,5 do 4,0 m

e) geometria głównej bryły dachu:

- forma dachu – kalenicowy, wielospadowy
- kierunek kalenicy – zgodnie z osią podłużną budynku
- wysokość do kalenicy – do 6,5 m
- kąt nachylenia połaci – w granicach 20 - 35^0

5) usytuowanie budynków: na terenie 1RO – elewacją frontową równolegle lub prostopadle do drogi 2KD, na terenie 2RO - elewacją frontową równolegle lub prostopadle do drogi 3KD.

4. Dostępność komunikacyjna terenów - z dróg publicznych 2KD i 3KD.

§ 20. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL i 3ZL** przeznacza się dla lasu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki urbanistyczne:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100 % powierzchni terenu,

2) zasady zagospodarowania terenu i prowadzenia gospodarki leśnej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) na terenie 2ZL zakazuje się zmiany konfiguracji terenu, umożliwiającej okresowy spływ wód opadowych i roztopowych,

4) dopuszcza się ogrodzenie terenu w sposób trwały.

3. Dostępność komunikacyjna terenów:

1) terenu 1ZL – z dróg 2KD i 6KDW,

2) terenu 2ZL – z dróg 1KD i 2KD,

3) teren 3ZL – z drogi 1KD.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD** przeznacza się dla drogi publicznej kategorii gminnej.

2. Parametry techniczno-użytkowe drogi:

1) klasa techniczna drogi – ulica lokalna (L)

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12,0 m, z fragmentarycznym zwężeniem od strony ul. Wspólnej,

3) szerokość jezdni – 2 x 3,0 m = 6,0 m

4) chodnik – minimum: 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla 5 - 10 samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni o pas postojowy – w odstępie minimum co 100 mb.

6) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD i 4KD przeznacza się dla dróg publicznych kategorii gminnej.

2. Parametry techniczno-użytkowe drogi:

1) klasa techniczna drogi – dojazdowa (D)

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, z fragmentarycznym zwężeniem drogi 3KD od strony ul. Wspólnej,

3) minimalna szerokość jezdni – 2 x 2,5 m = 5,0 m

4) chodnik – minimum: 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla 5 - 10 samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni o pas postojowy – w odstępie minimum co 100 mb.

6) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** przeznacza się dla ogólnie dostępnych dróg wewnętrznych.

2. Parametry techniczno-użytkowe dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

2) szerokość jezdni – minimum 2 x 2,5 m = 5,0 m

3) chodniki dla pieszych – minimum: 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla 5 - 10 samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni o pas postojowy – w odstępie minimum co 100 mb.

5) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5KDW, 6KDW, 8KDW** przeznacza się dla ogólnie dostępnych dróg wewnętrznych.

2. Parametry techniczno-użytkowe dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,

2) szerokość jezdni – minimum 2 x 2,5 m = 5,0 m

3) chodniki dla pieszych – minimum: 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla 5 - 10 samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni o pas postojowy – w odstępie minimum co 100 mb.

5) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDW,** przeznacza się dla ogólnie dostępnej drogi wewnętrznej.

2. Parametry techniczno-użytkowe dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 8,0 do 10,0 m - jak na rysunku planu,

2) szerokość jezdni – minimum 2 x 2,5 m = 5,0 m

3) chodnik dla pieszych – minimum: 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

4) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

5) w obrysie fragmentarycznego poszerzenia drogi dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV, przepompowni ścieków i miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** przeznacza się dla ogólnie dostępnych dróg wewnętrznych.

2. Parametry techniczno-użytkowe dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m placem manewrowym na zakończeniu drogi,

2) szerokość jezdni – minimum 2 x 2,5 m = 5,0 m

3) chodniki dla pieszych – 1-stronny, o szerokości min. 1,5 m

4) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią,

5) w obrysie placu manewrowego na zakończeniu drogi, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV i miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **4KDW,** przeznacza się dla ogólnie dostępnej drogi wewnętrznej.

2. Parametry techniczno-użytkowe dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m,

2) szerokość jezdni – minimum 3,5 m z tzw. mijanką

3) chodniki dla pieszych – 1-stronny, szerokości minimum 1,5 m

4) teren nie przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej podlega zagospodarowaniu zielenią.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 9KX, 10KX, 11KX** przeznacza się dla ciągów pieszo-jezdnych.

2. Parametry techniczno-użytkowe ciągów:

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – minimum 5,0 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się wykonanie ciągu w formie jednorodnej nawierzchni pieszo-jezdnej na całej szerokości ciągu.

3) na terenie fragmentarycznych poszerzeń ciągu, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV i miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 30. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Budżetowej Rady Gminy Lubaczów.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego. Przewodniczący Rady Gminy Lubaczów.

Przewodniczący Rady
Gminy

Roman Cozac

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

"LISIE JAMY - I"

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

0 50 100

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Gminy Lubaczów
Nr XXXV/361/2013
z dnia 14 sierpnia 2013 r.

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU :

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN USŁUGOWY
- UO TEREN USŁUG OŚWIATOWO-SPOŁECZNYCH
- RO TEREN UPRAW OGRODNICZYCH
- ZC TEREN CMENTARZA
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL TEREN LASU
- KD TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- KS TEREN PARKINGU SAMOCHODOWEGO
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU :

- OSIE SKRZYŻOWAŃ DRÓG
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBACZÓW

SKALA 1:25 000

0 500 1000

OZNACZENIA :

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY LUBACZÓW
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN PODWYŻSZONEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ROLNE
- DROGA WOJEWÓDZKA NR 866 DACHNÓW - GRANICA PAŃSTWA
- PLANOWANA OBWODNICA M. LUBACZOWA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- STREFA OCHRONNA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428
- GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY SZCZUTKÓW - KOMARÓW
- RZEKI-GŁÓWNE CIEKI WODNE
- CMENTARZ CZYNNY
- CMENTARZ NIECZYNNY
- TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/361/2013

Rady Gminy Lubaczów

z dnia 14 sierpnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w planie „LISIE JAMY - I”
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Rada Gminy Lubaczów po zapoznaniu się z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „LISIE JAMY - I” i dokumentami planistycznymi zebranymi w toku opracowania planu stwierdza, że uchwalenie ww. planu miejscowego powoduje konieczność dokonania następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy Lubaczów oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Lp.	**Rodzaj infrastruktury technicznej**	**okres realizacji w latach**
1.	budowa dróg gminnych i wewnętrznych	2013 – 2020
2.	budowa odwodnienia terenu	2013 – 2015
3.	budowa sieci wodociągowej	2013 – 2018
4.	budowa kanalizacji sanitarnej	2013 – 2018
5.	budowa sieci gazowej	2013 – 2018
6.	budowa kanalizacji opadowej	2013 - 2018

Rada Gminy Lubaczów stwierdza jednocześnie, że stosowne kwoty nakładów finansowych na realizację w/w infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, będą zabezpieczane w kolejnych rocznych planach budżetowych Gminy Lubaczów.

Przewodniczący Rady
Gminy

Roman Cozac

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego „Lisie Jamy – I" sporządzony został w wykonaniu Uchwały Nr VI/50/07 Rady Gminy Lubaczów z dnia 12 marca 2007 r., zobowiązującej Wójta Gminy Lubaczów do sporządzenia ww. planu miejscowego.

Niniejsze uzasadnienie, do przedkładanego Radzie Gminy Lubaczów projektu uchwały w sprawie jw., obejmuje dwie grupy zagadnień:

uzasadnienie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych,

wyjaśnienia dot. trybu formalno-prawnego sporządzenia planu miejscowego.

Uzasadnienie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych:

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar ok. 54,0 ha, opasany układem 2-ch dróg publicznych:

drogą wojewódzką nr 866 Dachnów – Granica Państwa (przejście graniczne Budomierz – Gruszew) – od strony południowej,

drogą powiatową nr 1680 Lisie Jamy – Dąbrowa – od strony zachodniej, północnej i wschodniej.

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne prezentowane w projekcie planu miejscowego, wynikają przede wszystkim z:

istniejącego zainwestowania terenu,

dezyderatów wynikających z wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego,

ograniczeń w rozplanowaniu terenu w związku z przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 866 Dachnów – Granica Państwa,

istniejącego układu drożnego na terenie planu miejscowego,

istniejącej struktury własnościowej terenów rolnych,

przyjętych w fazie wyjściowej do planu ramowych założeń programowo-użytkowych – tj. przede wszystkim:

określenia powierzchni przeciętnej działki budowlanej na poziomie ok. 0,10 ha,

wymogu zabezpieczenia rezerwy terenu na poszerzenie istniejącego cmentarza parafialnego,

lokalizacji usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego na drodze wojewódzkiej nr 866 Dachnów – Granica Państwa.

Istniejące zainwestowanie terenu w granicach planu miejscowego obejmuje:

główne pasmo zabudowy osadniczej wsi Lisie Jamy, rozciągnięte wzdłuż drogi powiatowej nr 1680 (ul. Wspólnej),

zespół usług oświatowo-społecznych zlokalizowany w narożu południowo-wschodnim terenu, obejmujący: gminny zespół szkół publicznych, gminny ośrodek kultury i zespół sportowo-rekreacyjny „Orlik",

czynny cmentarz parafialny z 50-metrową strefą ochrony sanitarnej, wymagający poszerzenia o nowe kwatery grzebalne,

grunty rolne (z kilkoma niewielkimi zagajnikami leśnymi) stanowiące ok. 80 % terenu opracowania, planowane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami z zakresu handlu i rzemiosła.

Istniejące, ww. zainwestowanie terenu, wymaga z wyjątkiem gruntów rolnych, adaptacji w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu miejscowego.

Teren objęty niniejszym planem miejscowym, jak wyżej zaznaczono, opasany jest 2-ma drogami publicznymi – drogą wojewódzką nr 866 relacji Dachnów – granica państwa (przejście graniczne Budomierz – Gruszew) i drogą powiatową nr 1680 relacji Lisie Jamy – Dąbrowa, z którymi skomunikowany jest istniejący, wewnętrzny układ dróg gruntowych terenu - wywodzący się z pierwotnego układu dróg polnych, dojazdowych do gruntów rolnych.

Bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 866 do nowo-zrealizowanego przejścia granicznego Budowierz – Gruszew, jest 2-gim kluczowym elementem funkcjonalnym rzutującym na rozwiązania planu, ponieważ droga:

ogranicza możliwości w skomunikowaniu z nią układu komunikacyjnego terenu,

wpływa na możliwości swobodnego kształtowania układu planowanej zabudowy w jej sąsiedztwie,

wymaga uwzględnienia obsługi ruchu komunikacyjnego z ww. przejścia granicznego,

wymaga starannego planowania parametrów i gabarytów architektonicznych zabudowy, w aspekcie kształtowania doznań estetycznych podróżnych, rzutującym na całą gminę Lubaczów.

Z uwagi na istniejący układ własnościowy terenu uznano, że optymalnym rozwiązaniem zarówno w aspekcie społecznym jak i planistycznym, będzie oparcie układu komunikacyjnego terenu na istniejącym układzie dróg polnych.

Jest to szczególnie istotne w niwelowaniu potencjalnych konfliktów społecznych.

W związku z tym, planowany układ komunikacji wewnetrznej terenu, oparty jest na 4-ch istniejących drogach publicznych kategorii gminnej, wyznaczających ramy kompleksowego układu komunikacyjnego terenu.

Ww. układ zapewnia ponadto skomunikowanie terenów objętych planem, z układem komunikacji zewnętrznej.

Wewnętrzny układ komunikacyjny terenu dopełniają planowane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

Z uwagi na potencjalna obsługę ruchu komunikacyjnego z przejścia granicznego, w rejonie głównego węzła komunikacyjnego terenu – planowanego skrzyżowania drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD, z drogą wojewódzka nr 866, zlokalizowano 2 tereny o komercyjnej funkcji usługowo-handlowej.

Wypełnienie, wyżej opisanej siatki wewnętrznego układu komunikacyjnego terenu, stanowi zaproponowany podział gruntów rolnych na działki budowlane w orientacyjnej liczbie ok. 270 (dotyczy wyłącznie nowych działek budowlanych).

Z podziału na działki budowlane wyłączono zgodnie z wytycznymi ekofizjograficznymi:

50-metrową strefę ochrony sanitarnej od cmentarza parafialnego i jego planowanego poszerzenia,

oczko wodne i przyległe do niego tereny słabonośne, usytuowane w części północno-wschodniej terenu

pozostałe tereny zdyskwalifikowane dla potrzeb osadniczych z uwagi na warunki ekofizjograficzne.

Cały teren objęty planem miejscowym, planowany jest do kompleksowego uzbrojenia, w oparciu o istniejące w sąsiedztwie systemy infrastruktury technicznej.

Wyjaśnienia dot. trybu formalno-prawnego sporządzenia planu miejscowego:

Projekt planu miejscowego „LISIE JAMY - I" 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.) – przy zapewnieniu b. wszechstronnego udziału społeczności lokalnej.

Ww. tryb obejmował kolejno następujące czynności formalno-prawne:

ogłoszenie w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenie na stronach internetowych gminy Lubaczów oraz na gminnych tablicach ogłoszeń - o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego – z określeniem terminu składania wniosków do 27.04.2007 r.

zawiadomienie na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego jw. instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu,

rozpatrzenie wniosków zgłoszonych do planu w wyniku czynności jw.

sporządzenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

zaopiniowanie projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczą w Lubaczowie,

przekazanie projektu planu miejscowego do uzgodnienia lub zaopiniowania ustawowo wymaganym instytucjom i organom,

wprowadzenie zmian w rozwiązaniach planu miejscowego, wynikających z uzgodnień i opinii jw.

ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy Lubaczów i na gminnych tablicach ogłoszeń o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie 23.02.2012 r. – 15.03.2012 r. - z określeniem:

terminu publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu,

terminu składania uwag do projektu planu do 30.03.2012 r.

wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 23.02.2012 r. – 15.03.2012 r.

zorganizowanie w dniu 15.03.2012 r. publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w trakcie dyskusji publicznej jw.

ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy Lubaczów i na gminnych tablicach ogłoszeń o terminie ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie 31.05.2012 r. – 22.06.2012 r. - z określeniem:

terminu publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu,

terminu składania uwag do projektu planu do 06.07.2012 r.

wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 31.05.2012 r. – 22.06.2012 r.

zorganizowanie w dniu 21.06.2012 r. publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w trakcie dyskusji publicznej jw.

przedłożenie projektu planu miejscowego do uchwalenia Radzie Gminy Lubaczów.

Reasumując stwierdzam, że:

projekt planu miejscowego „LISIE JAMY – I" został:

uzgodniony i zaopiniowany przez ustawowo wymagane instytucje i organy,

udostępniony społeczeństwu 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.),

założenia programowo-użytkowe oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w projekcie planu miejscowego, są zgodne z kierunkami rozwoju i polityką przestrzenną gminy Lubaczów, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów,

na obszarze planu nie występują chronione grunty rolne, wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze w trybie określonym ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2004 Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.

Dlatego też, mając na uwadze powyższe uzasadnienie, proszę Wysoką Radę o uchwalenie przedkładanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „LISIE JAMY - I”.

Wójt Gminy Lubaczów

Wiesław Kapel