UCHWAŁA NR XXX/301/2013
RADY GMINY LUBACZÓW

z dnia 1 marca 2013 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 3/2011 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z póź. zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z p. zm.)

Rada Gminy Lubaczów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę Nr 3/2011 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów – uchwalonego Uchwałą Nr IV/25/98 Rady Gminy Lubaczów z dnia 29 grudnia 1998 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 – jednolity tekst Zmiany Nr 3/2011 studium: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów";
2) Załącznik Nr 2 – tekst Zmiany Nr 3/2011 studium: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego";
3) Załącznik Nr 3 – rysunek Zmiany Nr 3/2011 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 Nr 3/2011 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Struktura funkcjonalno-przestrzenna" w skali 1 : 25.000;
5) Załącznik Nr 5 – jednolity rysunek Zmiany Nr 3/2011 studiumpn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Infrastruktura techniczna" w skali 1 : 25.000;
6) Załącznik Nr 6 – jednolity rysunek Zmiany Nr 3/2011 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Polityka przestrzenna" w skali 1 : 25.000.

§ 3. Zmiana Nr 3/2011 studium gminy Lubaczów dotyczy terenu położonego w miejscowości Dąbków - 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/25/98Rady
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 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.

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.***

- 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.***

- ***Zmiany nr 3/2011 studium zostały wyróżnione w tekście studium czcionką „kursywa" koloru czarnego – 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 kserokopie wykonane z „pierworysów” - jw.
    - spis Dokumentów Formalno-Prawnych Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym,
    - spis Materiałów Pomocniczych do Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym.

2.4. 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.

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.

2.14 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ i SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY 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.

WÓJT GMINY LUBACZÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/301/2013
Rady Gminy Lubaczów
z dnia 1 marca 2013 r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY LUBACZÓW

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLAOBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM NR 3/ 2011

LUBACZÓW – 2013 R.

SPIS TREŚCI
do uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

obszaru objętego ZMIANĄ NR 3/2011

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.

Zmianą studium objęty jest obszar ok. 40,0 ha, położony we wsi Dąbków, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1674 relacji Lubaczów – Szczutków – Dunkowice, bezpośrednio za pasmem istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

Zmiana Nr 3/2011 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów dotyczy zmiany przeznaczenia terenu dotychczasowych gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami dla mieszkańców.

Zmianą Studium objęty jest obszar, którego granicami są:

- od strony wschodniej – pasmo istniejącej zabudowy mieszkaniowej rozciągniętej wzdłuż drogi powiatowej nr 1674,
- od strony północno-zachodniej – granica administracyjna gminy z miastem Lubaczów,
- od strony południowo-zachodniej – terasa nadzalewowa rzeki Borchówki,
- od strony południowej – istniejące droga gruntowa nr ewid. 95 oraz południowa granica działki o nr ewid. 103.

Obszar zmiany studium jest nieuzbrojony, z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN15 kV.

Ww. obszar przylega natomiast do głównego pasma zabudowy wiejskiej Dąbkowa, kompleksowo uzbrojonego w infrastrukturę techniczną, obejmującą: kanalizację sanitarną, wodociagową, gazową, telekomunikacyjną i elektryczną n/n.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zmiana Studium determinowana jest kilkoma przesłankami:

- sąsiedztwem miasta Lubaczowa i sukcesywną ekspansją terenów zurbanizowanych miasta na tereny podmiejskie,
- koniecznością ujęcia żywiołowo przebiegających procesów urbanizacyjnych na terenach podmiejskich, w ramy planowania przestrzennego – poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- aspektem ekonomicznym - pełnego wykorzystania istniejącej w sąsiedztwie kompleksowej infrastruktury technicznej.

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

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.
   - Wody powierzchniowe i podziemne:
     - na analizowanym obszarze brak stałych cieków wodnych i zbiorników wód powierzchniowych,
     - po długotrwałych i obfitych opadach oraz roztopach osiami dolin nieckowatych mogą płynąć cieki okresowe do rzeki Borchówki, a na terenie zagłębień bezodpływowych tworzyć się lokalne podmokłości, podlegające odparowaniu,
     - wody podziemne – związane są z 4-rzędowymi osadami piaszczysto-żwirowymi występującymi w postaci wkładek lub soczewek w gruntach spoistych; tworza one kilka poziomów niezwiązanych z sobą i występujących na różnych głębokościach; poziom wód gruntowych – poniżej 1,5 m od powierzchni terenu.
   - Warunki topoklimatyczne - z wyjątkiem zagłębień deflacyjnych należy uznać za b. korzystne dla budownictwa mieszkaniowego, z uwagi 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, z uwagi na małą intensywność zabudowy, niewielkie natężenie ruchu samochodowego oraz brak obiektów i przedsięwzięć (również na terenach sąsiednich), które w znaczący sposób mogłyby wpływać na stan środowiska.

2) STAN ROLNICZEJ i LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ:
   - Na analizowanym obszarze brak lasów.
   - Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
     - Struktura funkcjonalna gruntów rolnych:
       - grunty orne – ok. 50 %
       - użytki zielone – ok. 50 % (z tego większość odłogowanych)
     - Klasyfikacja gruntów rolnych:
       - brak gleb pochodzenia organicznego,
       - występują gleby mineralne typu pseudobielicowego oraz brunatne wyługowane i kwaśne, klas II, III i IV,
       - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia gruntów klas II i III wymaga zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie określonym ww. ustawą.

3) WIELKOŚĆ i JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH:
   - analizowany obszar stanowi enklawę, otoczoną ze wszystkich stron obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 „Dolina Kopalna Lubaczów – Biłgoraj” – położoną w strefie ochronnej Zbiornika,
   - na analizowanym obszarze oraz w jego sąsiedztwie nie występują i nie są planowane grupowe ujęcia wód podziemnych – zaopatrzenie mieszkańców wodę dla celów konsumpcyjno-bytowych odbywa się za pośrednictwem wodociągów komunalnych, zasilanych z ujęcia wód podziemnych w Opace – położonym ok. 2,5 km.

4) WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   - struktura przyrodnicza obszaru - monokultura rolnicza,
   - obszary chronione - zarówno na analizowanym obszarze jak i terenach sąsiednich, brak obszarów przyrodniczych prawnie chronionych – w tym obszarów NATURA 2000,
   - zagrożenia środowiska - brak
   - wymogi ochrony przyrody – jw.
   - wymogi ochrony krajobrazu kulturowego – nie wymaga ochrony.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Brak obiektów chronionych z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar objęty zmianą studium użytkowany jest w całości jako grunty rolne – grunty orne i użytki zielone - bez obiektów usługowych wpływających na poziom życia mieszkańców.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA:

Brak zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia – wyjątkiem wyeksploatowanego odwiertu gazowego „L-36” położonego na wschodnim obrzeżu obszaru objętego zmiana, wokół którego obowiązuje strefa zagrożenia wybuchem o promieniu 5,0 m.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY:

Obszar objęty zmianą studium położone są w strefie podmiejskiej Lubaczowa, na obszarze 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, ponieważ jednostki osadnicze położone w strefie podmiejskiej Lubaczowa, są w większości uzbrojone w oparciu o węzłowe obiekty infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenie miasta (np. 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 oraz łatwością uzbrojenia w oparciu o istniejące, kompleksowe uzbrojenie terenów, co skutkuje podnoszeniem standardów bytowych mieszkańców gminy.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW:

Obszar zmiany studium stanowi:
- w ok. 70 % własność osób fizycznych,
- w ok. 30 % własność mienia gminnego.

9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- Analizowany obszar w ok. 85 % położony jest na terenie i obszarze górniczym gazu ziemnego „LUBACZÓW – 1”, na którym zagospodarowania terenu musi być korelowane przepisami Prawa górniczego i geologicznego,
- 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.) zagadnienie ochrony gruntów rolnych występuje w stosunku do istniejących gleb pochodzenia mineralnego klasy II - III,

10. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH:

Brak naturalnych zagrożeń ekologicznych – w tym osuwisk mas ziemnych.

11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH:

Na całym obszarze zmiany studium występują udokumentowane złoże gazu ziemnego – na bazie których funkcjonują teren i obszar górniczy gazu ziemnego „LUBACZÓW – 1”

12. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Obszar zmiany studium znajduje się w całości na terenie i obszarze górniczym gazu ziemnego „LUBACZÓW – 1”, utworzony decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa znak: DGe/E2/487/1228/99 z dnia 1999-03-08.

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

- STAN SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO:
  analizowany obszar skomunikowany jest drogami wewnętrznymi o nawierzchni gruntowej, wyprowadzanymi z 2-ch dróg publicznych:
  - drogi powiatowej nr 1674 Lubaczów – Szczutków - Duńkowice,
  - drogi gminnej Lubaczów – Żuki,

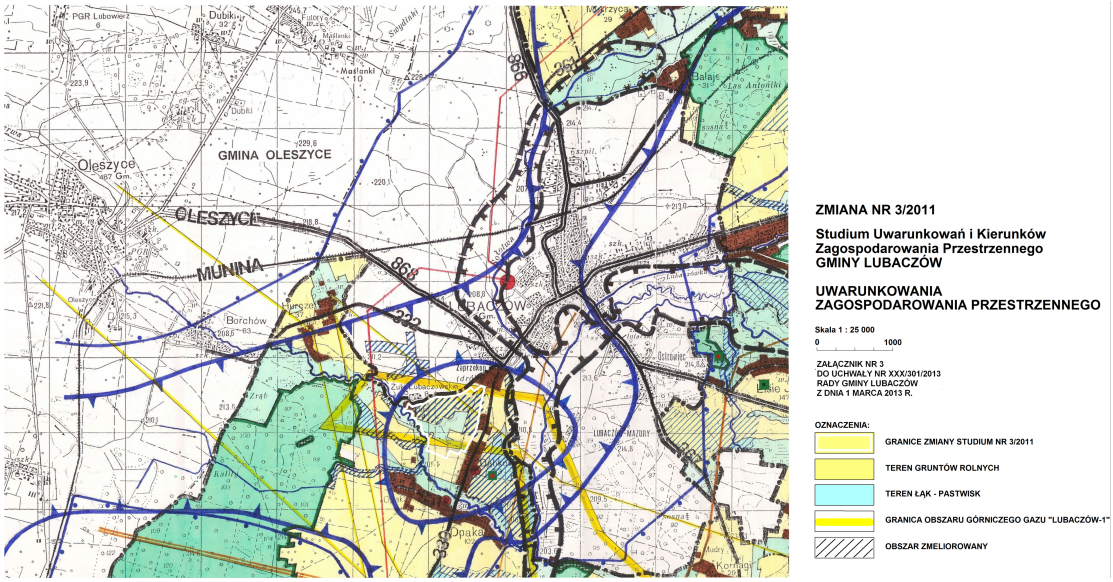
- STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - analizowany obszar jest nieuzbrojony, z wyjątkiem tranzytowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN15 kV,
  - tereny zabudowane wzdłuż drogi powiatowej nr 1674 Lubaczów – Szczutków - Dunkowice są kompleksowo uzbrojone w sieciową

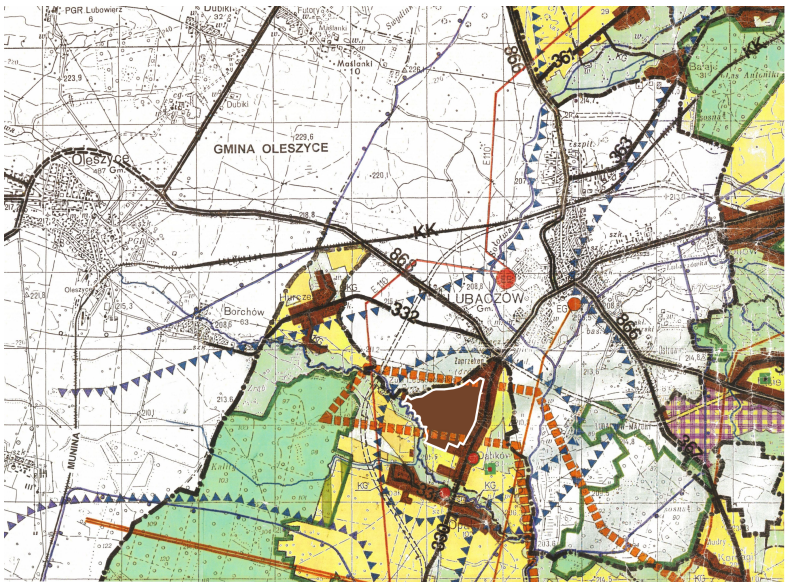
infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną n/n i telekomunikacyjną,
- z uwagi na usytuowanie analizowanego obszaru na bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych jw., uzbrojenie obszaru jest łatwe do realizacji w ramach rozbudowy systemów istniejących.

- STAN GOSPODARKI ODPADAMI:
  Obszar zmiany studium 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 obszarze objętym zmianą studium brak zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. **WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ:**
Na obszarze objętym zmianą studium brak zagrożeń powodziowych.


GMINA OLESZYCE
Oleszyce
OLESZYCE
MUNINA
Borchów
Opaka
ZMIANA NR 3/2011
Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego
GMINY LUBACZÓW
UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Skala 1 : 25 000
0
1000
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXX/301/2013
RADY GMINY LUBACZÓW
Z DNIA 1 MARCA 2013 R.
OZNACZENIA:
GRANICE ZMIANY STUDIUM NR 3/2011
TEREN GRUNTÓW ROLNYCH
TEREN ŁĄK - PASTWISK
GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO GAZU "LUBACZÓW-1"
OBSZAR ZMELIOROWANY



ZMIANA NR 3/2011

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego GMINY LUBACZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Skala 1 : 25 000

0 1000

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

OZNACZENIA:

GRANICE ZMIANY STUDIUM NR 3/2011

M TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXX/301/2013

Rady Gminy Lubaczów

z dnia 1 marca 2013 r.

Jednolity rysunek Zmiany Nr 3/2011 studiumpn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Infrastruktura techniczna” w skali 1 : 25.000

Z uwagi na rozmiar mapy załącznik dostępny jest jedynie formie papierowej w Urzędzie Gminy Lubaczów.

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXX/301/2013

Rady Gminy Lubaczów

z dnia 1 marca 2013 r.

Jednolity rysunek Zmiany Nr 3/2011 studium pn. „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - Polityka przestrzenna” w skali 1 : 25.000

Z uwagi na rozmiar mapy załącznik dostępny jest jedynie formie papierowej w Urzędzie Gminy Lubaczów.

Uzasadnienie

Projekt Zmiany Nr 3/2011 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów sporządzony został w wykonaniu Uchwały Nr VII/58/2011 Rady Gminy Lubaczów z dnia 30.03.2011 r. - zobowiązującej Wójta Gminy Lubaczów do sporządzenia projektu niniejszej zmiany studium .

Uzasadnienie do przedkładanej Wysokiej Radzie uchwały w sprawie uchwalenia projektu zmiany Nr 3/2011 studium gminy Lubaczów, obejmuje dwie grupy zagadnień:

- uzasadnienie przyjętych w projekcie zmiany studium rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych,
- informację dot. trybu formalno-prawnego sporządzenia projektu zmiany studium.

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przyjętych w projekcie planu:

Zmiana 3/2011 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów dotyczy obszaru ok. 65 ha gruntów rolnych położonych w sołectwie Dąbków:

- za pasmem zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej Dąbkowa, rozciągniętym po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1674 Lubaczów – Szczutków – Duńkowice,
- po południowej stronie granicy administracyjnej gminy Lubaczów z miastem Lubaczów,
- po wschodniej stronie rzeki Borchówka.

Zmiana studium związana jest z nasilaniem się takich zjawisk przestrzennych jak:

- deficyt terenów budowlanych na terenie m. Lubaczowa i rosnąca presja terenów zurbanizowanych miasta na rolnicze tereny podmiejskie gminy Lubaczów,
- kumulowaniem się ww. zjawiska wzdłuż drogi wylotowej z miasta w kierunku południowym – drogi powiatowej nr 1674 Lubaczów – Szczutków – Duńkowice, z uwagi na b. korzystne warunki fizjograficzne dla zabudowy mieszkaniowej i kompleksowe uzbrojenie terenu z kanalizacja sanitarna włącznie.

Zjawisko to wymaga podjęcia przez władze samorządowe gminy Lubaczów niezbędnych kroków zaradczych, mających na celu:

- złagodzenie deficytu terenów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowo-usługowego,
- ujęcie żywiołowej sukcesji terenów zurbanizowanych miasta na podmiejskie tereny rolne w ramy rozważań planowych - poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla omawianego obszaru w projekcie Zmiany Nr 3/2011 studium gminy Lubaczów, ustala się zatem zmianę dotychczasowej funkcji rolnej na funkcję mieszkaniowa jednorodzinną - jako funkcję podstawową.

Dopuszczenie jako uzupełniających funkcji:

- nieuciążliwych usług z zakresu obsługi mieszkańców,
- zieleni urządzonej i nieurządzonej
- rozbudowy kompleksowych systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z uwagi na stopień kumulacji problematyki funkcjonalno-przestrzennej, ww. ustalenia są możliwe do realizacji jedynie na drodze sporządzenia dla ww. obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie jednak z art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr80 poz.717 z p. zm.) *„…..wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu* ***i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium……”.***

Inaczej mówiąc ustalenia każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musza być zgodne z ustaleniami studium.

W odniesieniu do analizowanego obszaru brak zgodności między ustaleniami studium, przeznaczającym obszar dla funkcji rolniczej - a planowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczającym teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Zatem w celu doprowadzenia do zgodności ww. opracowań Wysoka Rada winna w pierwszej kolejności uchwalić przedkładany projekt Zmiany Nr 3/2011 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Informacja dot. trybu formalno-prawnego sporządzenia projektu planu miejscowego:

Projekt Zmiany Nr 3/2011 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 (Dz.U.Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.) - i po podjęciu przez Radę Gminy Lubaczów Uchwały Nr VII/58/2011 z dnia 30.03.2011 r. zobowiązującej Wójta Gminy Lubaczów do sporządzenia niniejszej zmiany studium, obejmował następujące czynności formalno-prawne:

- ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez Obwieszczenie na stronach internetowych gminy Lubaczów oraz na gminnych tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania zmiany Nr 3/2011 studium gminy Lubaczów – z zachowaniem ustawowego terminu 21 dni od dnia ogłoszenia na składanie wniosków do zmiany studium,
- zawiadomienie na piśmie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium jw. instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania zmiany studium,
- rozpatrzenie wniosków zgłoszonych do zmiany studium w wyniku czynności jw. - złożono w sumie 6 wniosków indywidualnych dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną - wszystkie rozpatrzono pozytywnie dla wnioskodawców,
- sporządzenie projektu zmiany studium jw.
- zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektonicznej w Lubaczowie,
- przekazanie projektu zmiany studium do uzgodnienia lub zaopiniowania, ustawowo wymaganym instytucjom i organom,
- wprowadzenie zmian w rozwiązaniach projektu zmiany studium wynikających z uzgodnień i opinii jw.
- ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie na stronach internetowych gminy Lubaczów oraz na gminnych tablicach ogłoszeń o terminie wyłożenia projektu zmiany studium - wraz z określeniem terminu publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu zmiany studium i terminu składania uwag do projektu zmiany studium,
- wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu w terminie 20.12.2012 r. – 11.01.2013 r. z terminem składania uwag do dnia 01.02.2013 r. – tj. z zachowaniem ustawowego okresu wyłożenia projektu na 21 dni i ustawowego okresu 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu zmiany studium, na składanie uwag do projektu,
- zorganizowanie w dniu 11.01 2013 r. publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium,
- stwierdzeniem braku uwag wniesionych do projektu zmiany studium w okresie jw.
- przedłożenie projektu zmiany studium do uchwalenia Radzie Gminy Lubaczów.

Reasumując stwierdzam, że:

- projekt zmiany Nr 3/2011 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów został sporządzany – uzgodniony i zaopiniowany – oraz udostępniony społeczeństwu w trybie wymaganym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.),
- brak uwag nieuwzględnionych w projekcie zmiany studium – wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Lubaczów,

- rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne prezentowane w projekcie zmiany studium wynikają z naturalnego rozwoju obejmując niewielki fragment obszaru gminnego i są zgodne z ogólnymi kierunkami rozwoju i polityką przestrzenną gminy Lubaczów, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Dlatego też, mając na uwadze powyższe Uzasadnienie, proszę Wysoką Radę o uchwalenie przedkładanego projektu Zmiany Nr 3/2011 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów.

Wójt Gminy Lubaczów

Wiesław Kapel