



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 502 593 728



PLAN OGÓLNY DLA OBSZARU MIASTA LUBACZOWA

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2024 – MAJ 2026

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ANNA DZIUBLEWSKA
MGR INŻ. OLIWIA DOMAGAŁA
INŻ. MARIA DĄBROWSKA



SPIS TREŚCI

WSTĘP			
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA		4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA		4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE		5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA			6
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA LUBACZÓW		6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO		7
6.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		9
	6.1	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	9
	6.2	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	10
	6.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	11
	6.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	11
	6.5	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	12
	6.6	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	12
	6.7	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	13
	6.8	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	13
	6.9	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	14
	6.10	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	14
	6.11	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	15
	6.12	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	16
	6.13	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	16
	6.14	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	17
	6.15	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	17
	6.16	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	18
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU		18
	7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	18



	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	20
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	22
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYMI ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	24
9.		OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	26
10.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	26
11.		OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	28
12.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	32
13.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	33
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO			37
14.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	37
15.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	38
16.		STREFY PLANISTYCZNE	38
17.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	41
18.		OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY	49
19.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	52
20.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	52
ZAŁĄCZNIKI			
1.		DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO	
2.		ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY – PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ MIASTA LUBACZOWA SKALA 1:10 000	
3.		ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY – PLAN OGÓLNY MIASTA LUBACZOWA SKALA 1:10 000	
4.		WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
5.		PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO	



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta Lubaczowa, zainicjonowany uchwałą Nr 669/LXIII/2024 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 marca 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego dla obszaru miasta Lubaczowa.

Opracowanie dotyczy całego obszaru miasta Lubaczów, położonego w powiecie lubaczowskim w województwie podkarpackim, w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 25,7 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego związane z mieszkalnictwem wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym miasta Lubaczowa określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika do to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla miasta Lubaczowa sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz na podstawie uchwały Nr 669/LXIII/2024 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 marca 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego dla obszaru miasta Lubaczowa. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego 2018 Perspektywa 2030, (Uchwała nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego),
- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), (Uchwała nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017 r., M.P.2017.260),
- Strategia rozwoju miasta Lubaczowa na lata 2018-2038 (projekt),
- Strategia Rozwoju Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Lubaczów na lata 2022-2030 (projekt planu),
- Strategia rozwoju województwa - Podkarpackie 2030 (uchwała nr XXVII/458/20 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28.09.2020 r.),
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Lubaczowskiego na lata 2019-2022 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2026 (for eco, dr. inż. Agnieszka Klimek – Mazurkiewicz, 2018 r.),
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Lubaczów na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026 (wrzesień 2019 r.),
- Strategia Rozwoju Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Lubaczów na lata 2022-2030 (uchwała nr 105/XI/2024 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 grudnia 2024 r.),
- Gminny Program Opieki na Zabytkami Miasta Lubaczowa na lata 2021-2024 (Uchwała nr 332/XXIX/2021 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 25 lutego 2021 r.),
- Uchwała nr 304/XXXIII/2017 Rady miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Lubaczowa.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru miasta Lubaczów,
- baza danych obiektów topograficznych – BDOT10k,
- wektorowa mapa zasadnicza P.1809.2015.961 - licencja nr 4035.763.2024_1809_P,

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- <https://kzgw.gov.pl/index.php/pl/>,
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>,
- <https://lubaczowski.e-mapa.net/>
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://encyklopedialesna.com/>,



- wizje terenowe (maj 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (maj 2024 r.).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA LUBACZÓW

Miasto Lubaczów jest gminą miejską, która położona jest w północno-wschodniej części województwa podkarpackiego oraz w środkowej części powiatu lubaczowskiego. Miasto otoczone jest gminami powiatu lubaczowskiego: Lubaczów, Oleszyce i Cieszanów. Obszar miasta zajmuje powierzchnię 25,73 km².

Przez teren miasta przebiegają dwie drogi wojewódzkie: nr 866 biegnącą od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 865 w Dachnowie do polsko-ukraińskiego przejścia granicznego w Budomierzu oraz droga wojewódzka nr 867 relacji Sieniawa - Hrebenne. Dodatkowo przez Lubaczów biegnie linia kolejowa nr 101 Munina – Hrebenne o łącznej długości niecałych 83 km. Linia jest jednotorowa oraz niezelektryfikowana.

Miasto położone jest w odległości ok. 95 km od siedziby województwa, tj. miasta Rzeszowa oraz około 30 km na zachód od Budomierza – przejścia granicznego z Ukrainą. Miasto Lubaczów jest jednocześnie siedzibą powiatu lubaczowskiego znajdującego się w polsko – ukraińskiej strefie przygranicznej wzdłuż zewnętrznej granicy Unii Europejskiej.

Rys. 1. Lokalizacja miasta Lubaczów na tle powiatu lubaczowskiego.



Źródło: opracowanie własne.

Miasto stanowi centrum życia zarówno społeczno – gospodarczego jak i kulturalnego regionu oraz siedzibę samodzielnej gminy miejskiej. Lubaczów leży na Płaskowyżu Tarnogrodzkim, u ujścia rzeki Sołotwy do Lubaczówki. Zasadnicza, a zarazem najstarsza historycznie ukształtowana część miasta, tworząca małe śródmieście, zlokalizowana jest na wysoczyźnie pomiędzy Sołotwą a Lubaczówką – w centralnej części miasta. Dookoła śródmieścia umiejscowione są zespoły zabudowy o charakterze podmiejskim. Na zachodnim krańcu miasta leży Zaprzekop, a na południowym wschodzie, po lewej stronie Lubaczówki, rozciąga się Ostrowiec, będący niegdyś oddzielną wsią, a na zachodzie natomiast - przysiółek Mazury. W tej części miasta znajdują się park miejski z pozostałościami zamku oraz muzeum.



5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego przyjętego przez Sejmik Województwa Podkarpackiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku obszar miasta Lubaczów ze względu na sytuację społeczno-ekonomiczną ośrodka zakwalifikowano do miast o dobrych podstawach rozwoju. Dodatkowo w planie zagospodarowania województwa stwierdzono, iż na terenie miasta Lubaczowa ogólnie zakłada się:

- rozwój funkcji ponadlokalnych dla zachowania policentrycznego charakteru osadnictwa;
- rozwój potencjałów endogenicznych, gospodarczych i społecznych w tym wzmacnianie ośrodków lokalnych przez rozwój wyspecjalizowanych funkcji ponadlokalnych w tym w szczególności funkcji obsługi transportu, handlu i ruchu przygranicznego - w celu poprawy spójności miasta i wzmocnienia jego roli w kreowaniu wysokiej jakości życia mieszkańców;
- dbałość o centrum miasta oraz rewitalizację obszarów i obiektów zdegradowanych (rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych z zachowaną drewnianą zabudową małomiasteczkową);
- intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy;
- opracowanie i wdrożenie lokalnych standardów zabudowy;
- rozwój zainwestowania i powiększanie istniejących specjalnych stref ekonomicznych, parku przemysłowego w Lubaczowie;
- kształtowanie pasma wszechstronnej obsługi polsko-ukraińskiej strefy przygranicznej;
- w gospodarce rolnej rozwój specjalistycznej produkcji rolniczej - produkcji roślin na cele energetyczne w tym rzepaku i rzepiku;
- utrzymanie systemu drogowego o znaczeniu krajowym i transgranicznym (droga wojewódzka nr 866);
- rozbudowa istniejącego układu drogowego o obwodnice miast w ciągach dróg wojewódzkich o dużym natężeniu (drugi nr 866 i 867);
- utrzymanie i rozwój elementów infrastruktury transportu lotniczego lądowiska Lubaczów – szpital;
- zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego województwa poprzez przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu regionalnym (DN 400/500 Lubaczów – Jarosław oraz DN 300/400 Jarosław - Lubaczów);

Miasto Lubaczów zakwalifikowano do Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego dla którego podstawowe zasady i warunki zagospodarowania to:

- 1) zagospodarowanie przestrzenne obszaru z uwzględnieniem potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym;
- 2) rozwój i modernizacja infrastruktury granicznej, transportowej i logistycznej;
- 3) integrowanie systemów komunikacyjnych i usprawnienie powiązań transportowych;
- 4) wspieranie rozwoju nowych funkcji, zwiększających zakres świadczonych usług o charakterze ponadlokalnym, w tym logistycznych;
- 5) poprawa dostępu do usług publicznych zlokalizowanych w miastach i na obszarach wiejskich;
- 6) współpraca transgraniczna w zakresie planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego, realizacja i koordynacja wspólnych działań i projektów, zapewniających integrację planowania w zakresie ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz infrastruktury transgranicznej;
- 7) poprawa wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.



Miasto Lubaczów położone jest ponadto w Roztoczańsko – Puszczańskim obszarze funkcjonalnym (R-POF), który cechuje się jako obszar o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego w tym o zróżnicowanych warunkach glebowych i wysokiej możliwości rozwoju rolnictwa.

Z tego względu dla Roztoczańsko – Puszczańskiego obszaru funkcjonalnego określono następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury turystycznej;
- 2) rozbudowa istniejących oraz budowa nowych szlaków drogowych oraz modernizacja istniejących linii kolejowych;
- 3) rozwój rolnictwa ekologicznego dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw;
- 4) rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych świadczących o unikatowej historii i kulturze obszaru;
- 5) ochrona krajobrazów i przyrody obszaru;
- 6) zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa przez
- 7) intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych;
- 8) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz zagospodarowanie terenów sprzyjające naturalnej retencji wód powierzchniowych;
- 9) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z położeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Do inwestycji/zadań wynikających z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 na terenie miasta Lubaczowa lub w jego sąsiedztwie należą:

- 1) powołanie transgranicznego obszaru chronionego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery Roztocze (polsko- ukraiński);
- 2) rewitalizacja linii kolejowej nr 101 Munina – Hrebenne na odcinku Munina – granica województwa
- 3) budowa łącznika do węzła autostradowego Korczowa planowana na terenie gminy Lubaczów i Wielkie Oczy (realizowany przez powiat lubaczowski);
- 4) zachowanie dziedzictwa kulturowego dawnych Kresów Rzeczypospolitej na Ziemi Lubaczowskiej (realizowane przez Muzeum Kresów w Lubaczowie);
- 5) budowa linii 110kV do stacji Korczowa oraz stacji 110/15kV Korczowa w celu przyłączenia odbiorców oraz źródeł energii odnawialnej z obszaru strefy przygranicznej przejścia granicznego Korczowa;
- 6) budowa lewego wału o długości 798 m na cieku Sołotwa (zgodnie z Planem zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły).

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, będące ustaleniami Planu Województwa dotychczas niezrealizowane należą:

- 1) budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej (w części zrealizowana),
- 2) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków (w trakcie realizacji),
- 3) budowa lewego wału o długości 798 m na cieku Sołotwa (km modelu 0+157 – 0+738)
- 4) budowa prawego wału o długości 867 m na cieku Sołotwa (km modelu 0+527 – 0+698)
- 5) budowa prawego wału o długości 481 na cieku Sołotwa (km modelu 0+709 – 1+008).



Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Podkarpackiego na lata 2020-2026 z perspektywą do 2032 roku uchwalonego przez Sejmik Województwa Podkarpackiego w dniu 26 kwietnia 2021 na terenie Miasta Lubaczowa planowane jest:

- 1) budowa nowego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych przy ul. Kraszewskiego 7, 37-600 Lubaczów,
- 2) budowa nowej instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów pn. mikrobiogazownia odpadów komunalnych o projektowanej mocy przerobowej 1000Mg/rok przy ul. Rynek 26, 37-600 Lubaczów.

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Z wymienionych form ochrony przyrody na terenie Lubaczowa występuje wyłącznie 8 pomników przyrody nieożywionej:

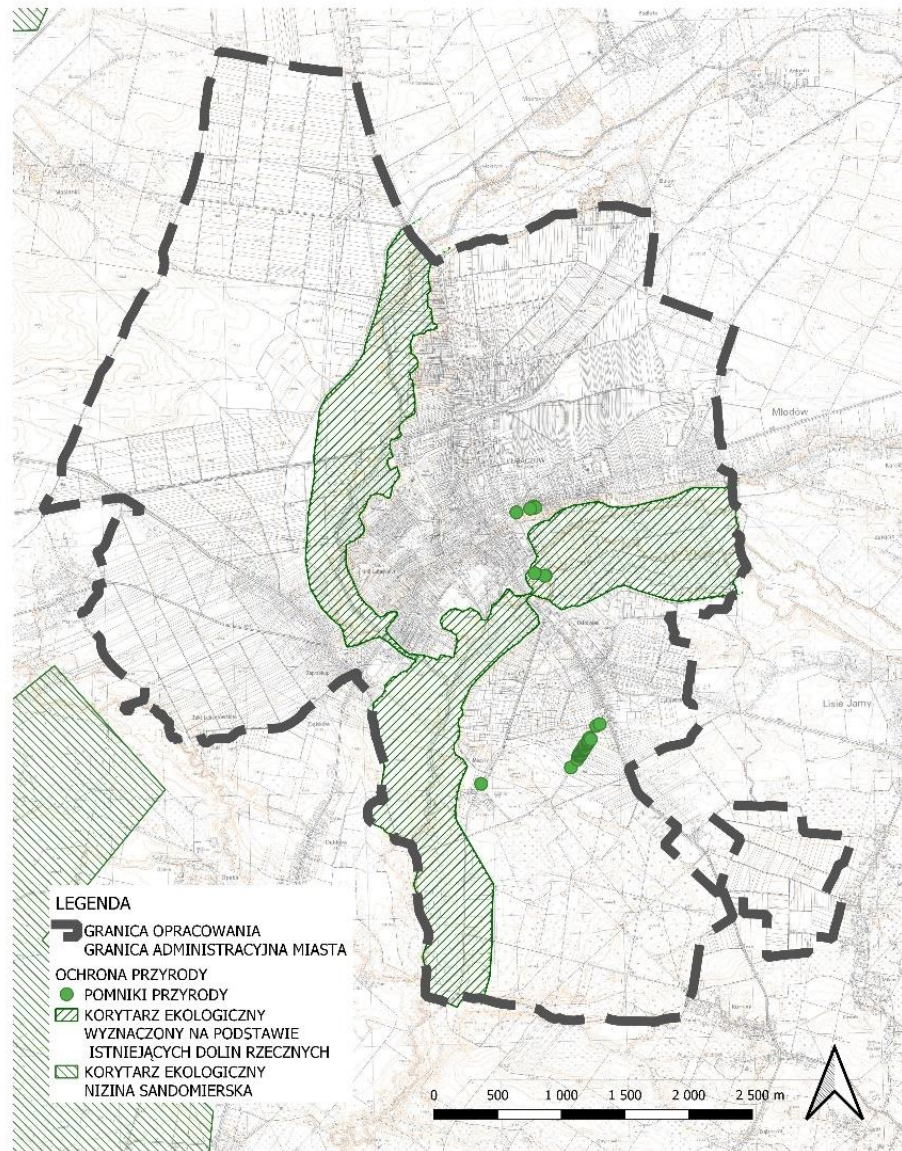
- Dąb szypułkowy
- Grupa drzew – Lipa drobnolistna
- Olsza czarna
- Grupa drzew – usytuowane w pasie drogowym przy ul. Lipowej - Lipa oraz Lipa drobnolistna
- Wiąz górski
- Grupa drzew – Jesion wyniosły
- Lipa drobnolistna
- Grupa drzew – Lipa drobnolistna

Dodatkowo ustalono na podstawie istniejących dolin rzecznych oraz wcześniej obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Sołotwy i Lubaczówki.

W bezpośrednim sąsiedztwie z miastem przebiega wyłącznie korytarz ekologiczny Niziny Sandomierskiej.



Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie miasta Lubaczów.



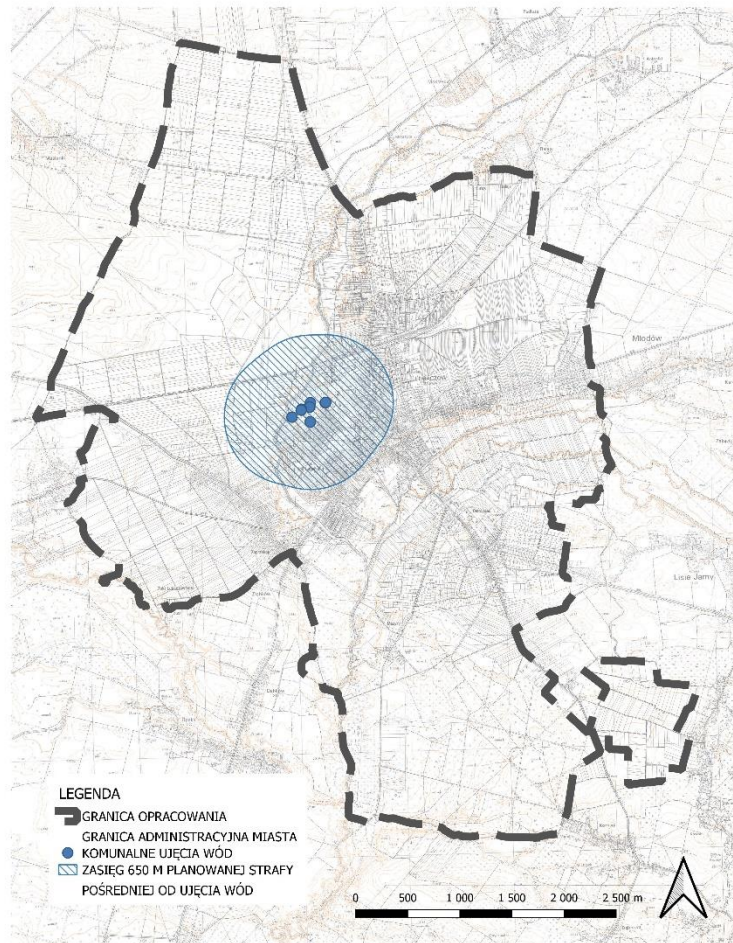
Źródło: opracowanie własne.

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Miasto Lubaczów na swoim terenie posiada podziemne komunalne ujęcia, które zlokalizowane jest po zachodniej stronie centrum miasta na terenie działki 2087/3, obręb Lubaczów. Dla miejskiego ujęcia wód ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o zasięgu orientacyjnym ok 10 m od poszczególnych studni. Na chwilę obecną dla ujęć wód nie są ustanowione strefy ochrony pośredniej. Poniższa rycina obrazuje wyznaczenie zasięgu ochronnego o promieniu 650 m od poszczególnego ujęcia.



Rys. 3. Obszar występowania terenów ochronnych ujęć wód.



Źródło: opracowanie własne.

6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze miasta Lubaczowa są gruntami zmeliorowanymi z wyłączeniem terenów leśnych. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

6.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

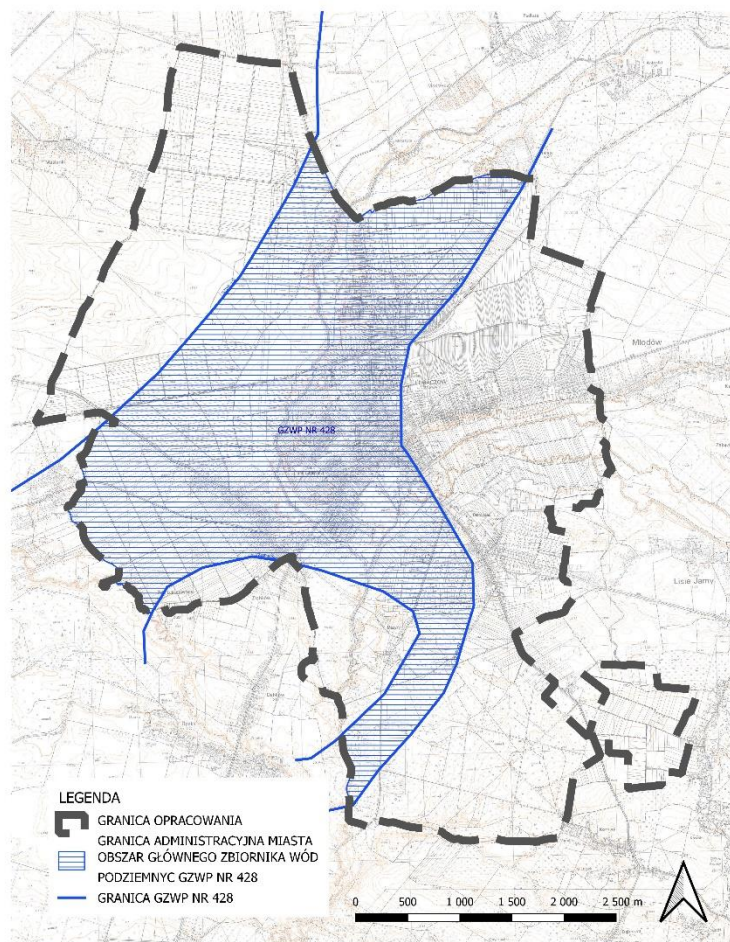
Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie miasta Lubaczów nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.



6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Miasto Lubaczów położone jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 428 – Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów. Dla GZWP nr 428 nie ma ustalonego planu ochrony, ani obowiązujących ograniczeń.

Rys. 4. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.



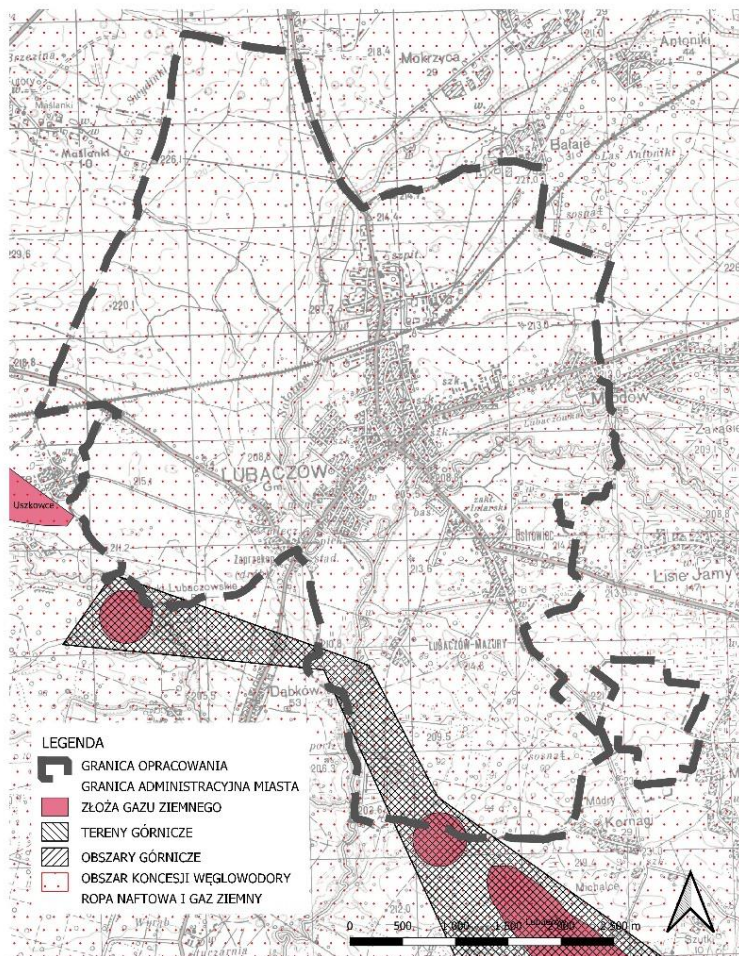
Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych MIDAS.

6.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Lubaczów, w jego południowych granicach występuje złożo gazu ziemnego „Lubaczów GZ 4604”, wokół którego zewidencjonowano teren i obszar górniczy Lubaczów -2 pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie.

Dodatkowo na całym obszarze miasta obowiązują koncesja „Lubaczów-Zapałów” na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr DGK-IV.4770.79.2018.BG z 24 lipca 2019 r.

Rys. 5. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MIDAS.

6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Lubaczów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z Gminnym programem ochrony nad zabytkami miasta Lubaczowa na terenie miasta występuje:

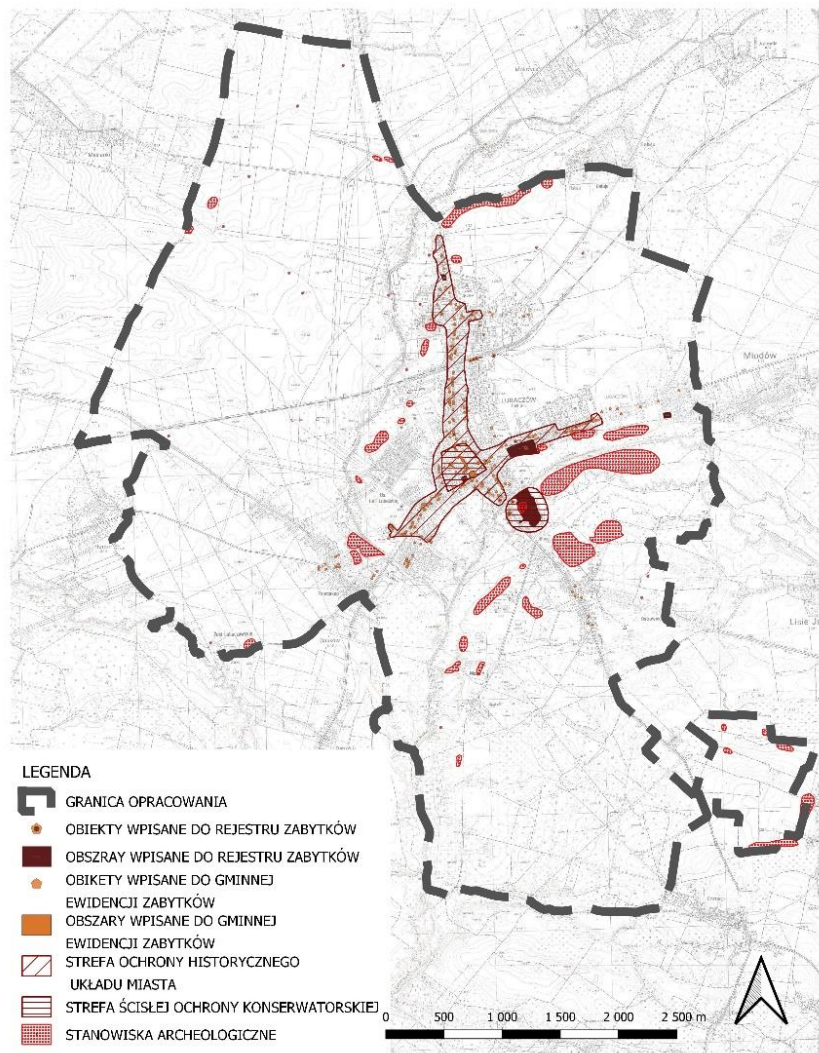
- 19 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 - Tab. 1)
- 357 obiektów objętych gminną ewidencją zabytków (Załącznik nr 1 - Tab. 2)
- 9 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 – Tab. 3)
- 53 stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 – Tab. 4)

Obszar zlokalizowany wokół historycznego rynku miasta oraz teren starego parku znajduje się ponadto w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo centrum miasta skupione wokół ulic Wyszyńskiego, Kościuszki i Adama Mickiewicza znajduje się w strefie ochrony historycznego układu miasta.

Występowanie w/w obiektów i obszarów obrazuje poniższa rycina.



Rys. 6. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych.



Źródło: opracowanie własne.

6.9 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

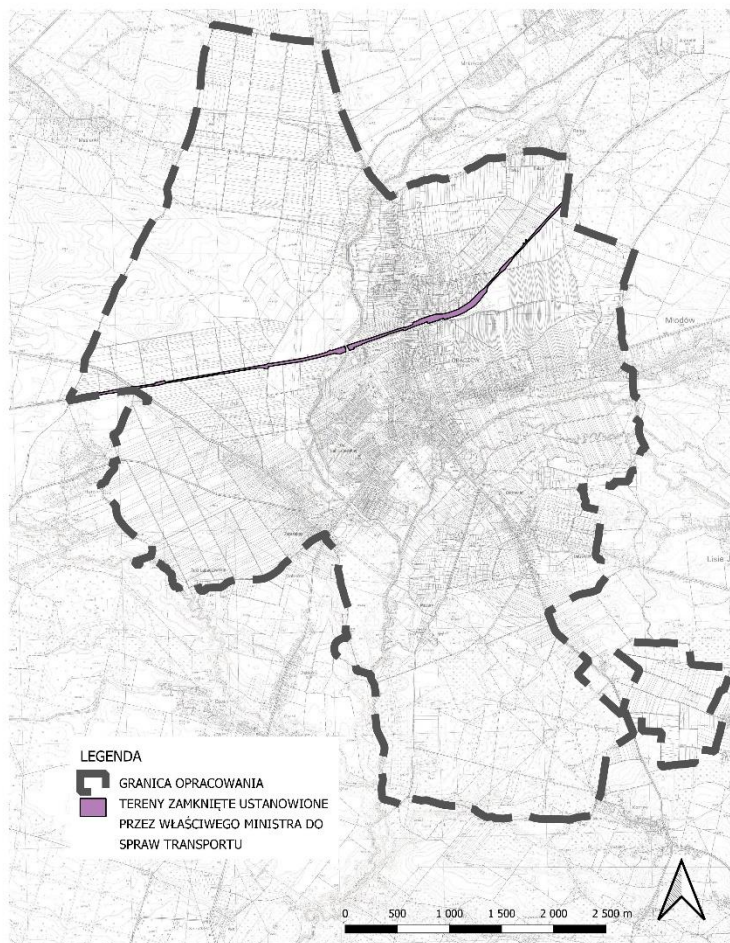
Na terenie miasta Lubaczowa nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Lubaczów zewidencjonowano wyłącznie występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki miasta: dz. nr. 420, 1994/9, 1994/32. (działki nr 1994/9 oraz 1994/32 uległy podziałom)



Rys. 7. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalone przez Ministra do spraw transportu.



Źródło: opracowanie własne.

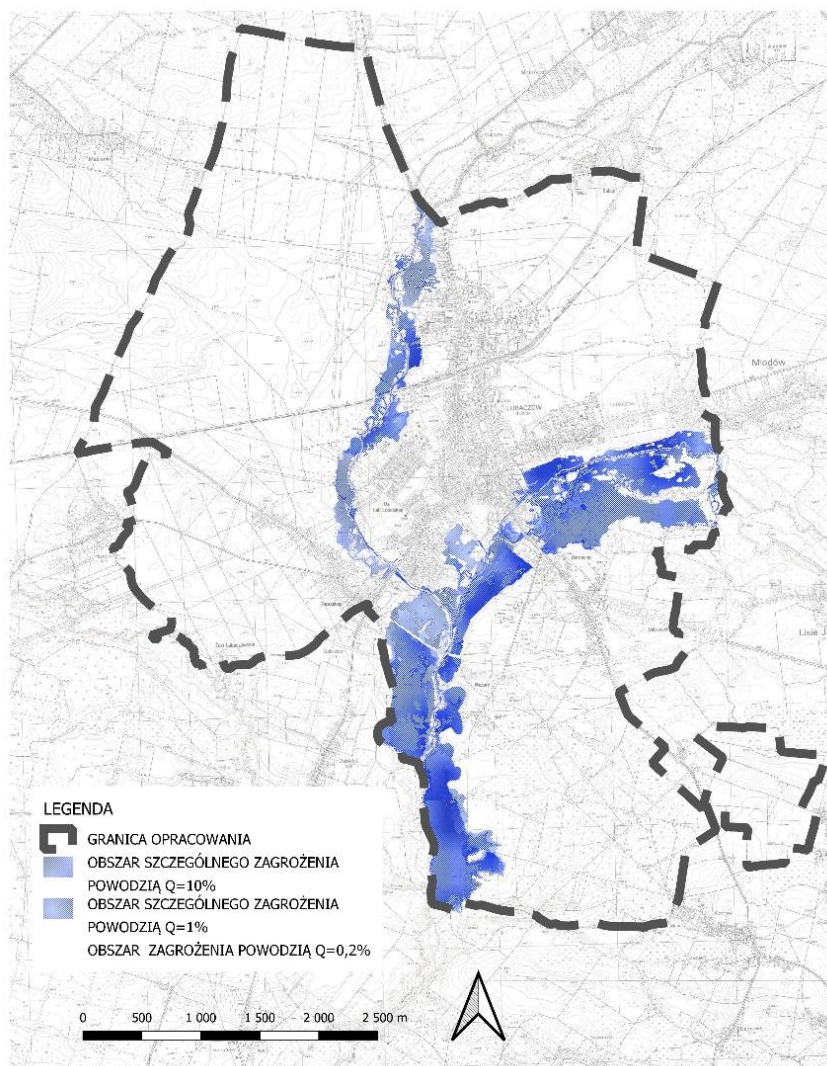
6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie miasta Lubaczowa zaliczono:

- a) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q= 10\%$, raz na 10 lat,
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q= 1\%$, raz na 100 lat
- b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wzdłuż przebiegu rzeki Lubaczówki i Sołotwy i w większości nie stanowią one terenów zabudowanych.

Rys. 8. Obszary zagrożenia powodzią.



Źródło: opracowanie własne.

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Lubaczów obszar wymagający remediacji – stanowi teren działki nr 1843 położonej przy ul. Budowlanych. Obszar ten oznaczono jako teren, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, zgodnie z aktualnymi danymi zawartymi w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonymi przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Substancje zanieczyszczające to sumy węglowodorów C6-C12 oraz składniki frakcji benzyn. Na obszarze zanieczyszczonym przeprowadzono remediację – usunięto zanieczyszczoną glebę z powierzchni 0,005 ha z głębokości 0-0,25 m p.p.t. Zwolniono natomiast władającego powierzchnią ziemi z wykonania remediacji dla zanieczyszczenia występującego na głębokości 3-5 m p.p.t., o powierzchni 0,0038 ha.

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

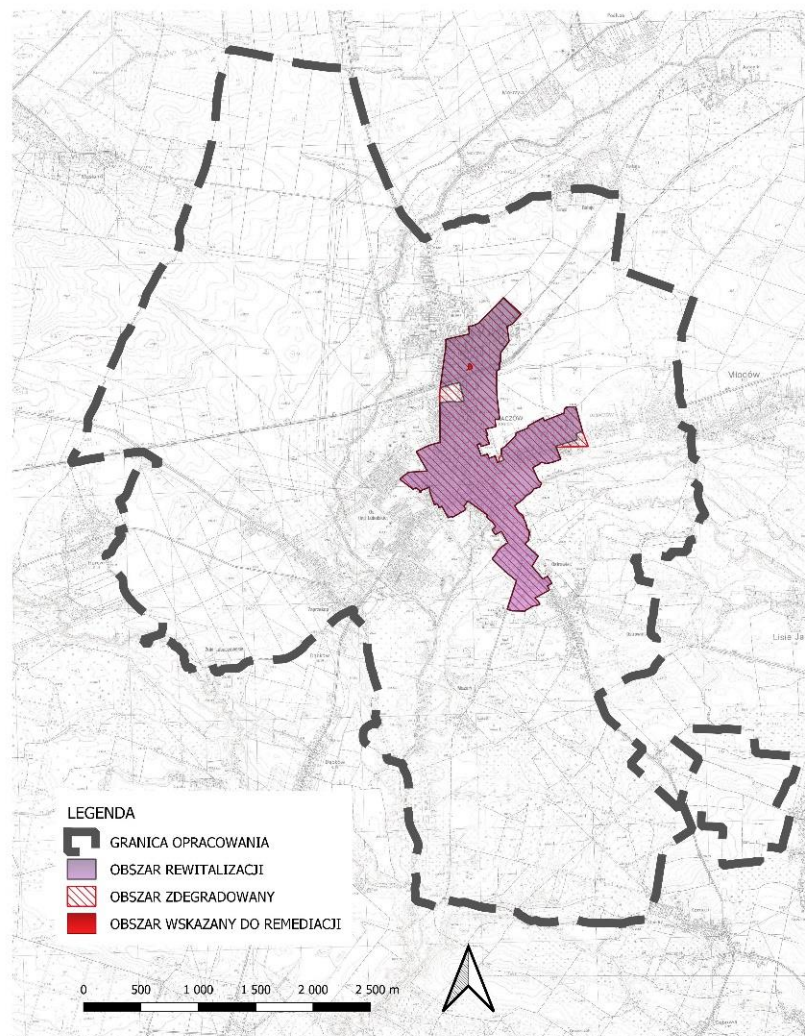
Gmina miejska Lubaczów posiada wyznaczony obszar rewitalizacji zgodnie z Uchwałą Nr 304/XXXIII/2017 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego



i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Lubaczowa opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 1457. Ich granice przedstawione poniżej.

Na chwilę obecną miasto nie posiada uchwalonego lokalnego programu rewitalizacji. Gminny Program rewitalizacji Miasta Lubaczowa na lata 2016-2026 jest w trakcie projektu.

Rys. 9. Obszar remediacji, rewitalizacji oraz obszar zdegradowany.



Źródło: opracowanie własne.

6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu lubaczowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym miasta Lubaczowa obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

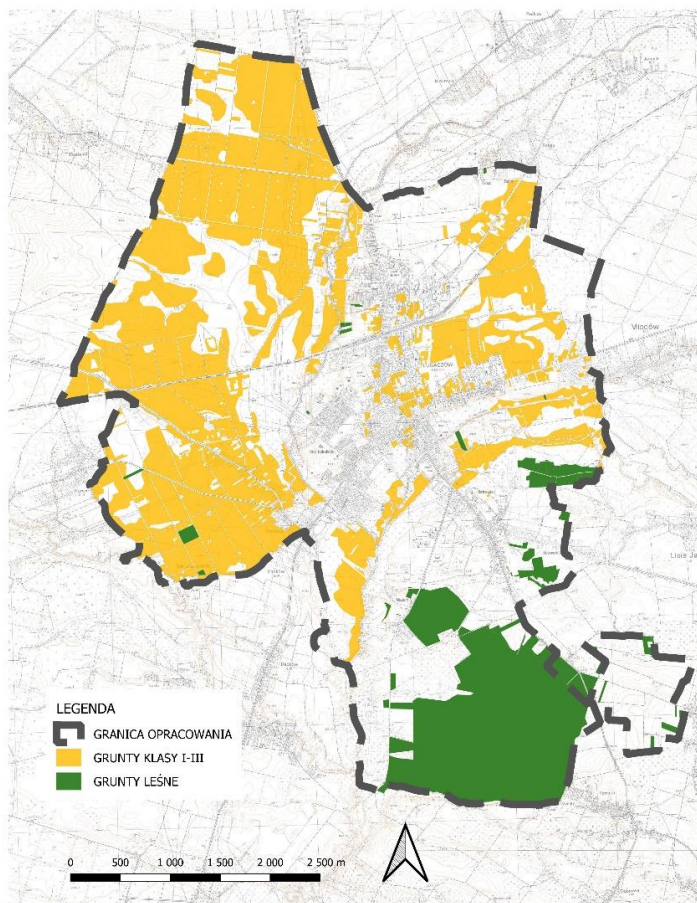
6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy II-III na terenie Lubaczowa wynosi około 858 ha co zawiera ponad 33% powierzchni całego miasta. Grunty rolne chronione to głównie grunty rolne (lub pastwiska i łąki) klasy III oraz klasy II. Ich największe występowanie zdiagnozowano w zachodniej części jednostki.



Grunty leśne zewidencjonowane na terenie miasta stanowią około 308 ha co daje niecałe 12% udziału w powierzchni całego miasta. Najwyższa lesistość tworząca zwarty kompleks występuje na południu Lubaczowa.

Rys. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.



Źródło: opracowanie własne.

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Lubaczów, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie miasta Lubaczów funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- a) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Juliusza Słowackiego 9;
- b) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 im. Antka, ul. Marii Konopnickiej 5;
- c) Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia, im. K. Komedy, Rynek 24;



Przedszkola:

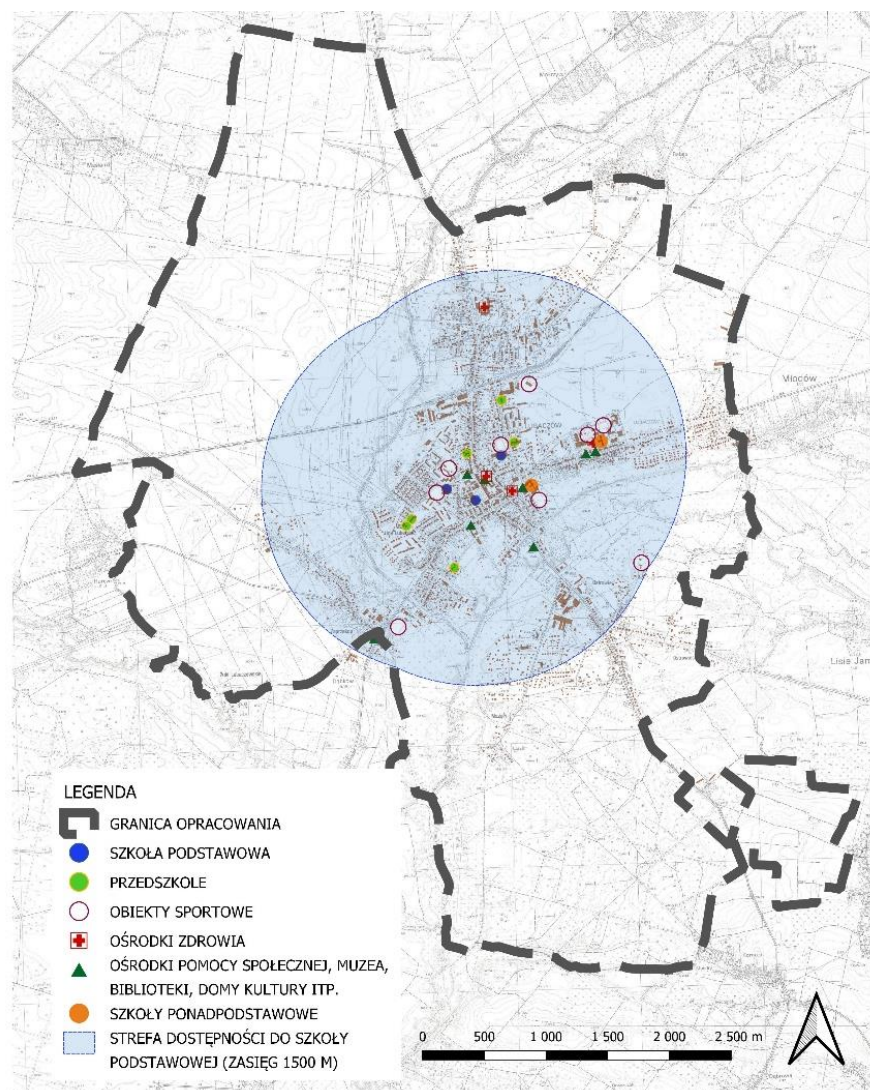
- a) Publiczne Przedszkole nr 1, ul. Mickiewicza 33;
- b) Publiczne Przedszkole nr 2, ul. Marii Konopnickiej 9;
- c) Publiczne Przedszkole nr 3 ul. Juliusza Słowackiego 16;
- d) Niepubliczny Żłobek i Przedszkole Ekomaluchy, ul. Słoneczna 19;
- e) Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Nasze”, ul. Nowa 15b;
- f) Niepubliczne Przedszkole „Magiczny Zakątek”, ul. Juliusza Słowackiego 36.

Szkoły ponadpodstawowe:

- a) Zespół Szkół im. Gen. J. Kustronia, ul. Kościuszki 161 (liceum, technikum oraz szkoła branżowa I stopnia)
- b) Liceum ogólnokształcące im. Tadeusza Kościuszki, ul. Kościuszki 26.

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym, dodatkowo na terenie miasta zlokalizowany jest stadion miejski przy ul. Wyszyńskiego 125, pływalnia miejska przy ul. Mjr. Hubala 25, siłownia plenerowa w parku i jedno boisko sportowe na terenie Ostrowca.

Rys. 11. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w mieście wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



Źródło: opracowanie własne.



W zakresie ochrony zdrowia w mieście Lubaczów zlokalizowane są następujące placówki:

- a) Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lubaczowie, Szpital Powiatowy um. Dr L. Rydygiera w Lubaczowie, ul. Adama Mickiewicza 168;
- b) Przychodnia Rejonowa ZOZ, ul. Mikołaja Kopernika 1;
- c) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Lumed w Lubaczowie, ul. Tadeusza Kościuszki 16;
- d) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej R-36 sp. z o.o., ul. Mikołaja Kopernika 14;
- e) Centrum medyczne KORMED sp. z o.o. ul. Tadeusza Kościuszki 141/7

Dodatkowo na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

1. Muzeum Kresów w Lubaczowie, ul. Jana III Sobieskiego;
2. Miejski Dom Kultury, ul. Marii Konopnickiej 2;
3. Gminny Ośrodek Kultury w Lubaczowie, ul. Kard. S. Wyszyńskiego 25;
4. Dom Pomocy Społecznej Zgromadzenia Sióstr Albertynek, ul. T. Kościuszki 139;
5. Środowiskowy Dom Samopomocy w Lubaczowie, ul. Stanisława Konery 2;
6. Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy,
7. Miejska Biblioteka Publiczna im. Wł. Broniewskiego, ul. T. Kościuszki 18.

7.2. Infrastruktura transportowa

Miejską sieć drogową stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejsze drogi na terenie miasta pod względem kategorii stanowią drogi wojewódzkie: nr 866 biegnącą od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 865 w Dachnowie do polsko-ukraińskiego przejścia granicznego w Budomierzu oraz droga wojewódzka nr 867 relacji Sieniawa – Hrebenne. Ważnymi szlakami jest również 14 dróg powiatowych. Sieć dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkie wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego miasta.

Na podstawowy system komunikacji miasta Lubaczowa składają się:

1) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
866	relacji Dachnow - Budomierz
867	relacji Sieniawa – Hrebenne

2) drogi powiatowe :

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
nr 1664R	Lubaczów - Futory
nr 1671R	Oleszyce – Borchów – Lubaczów (ul. Polna)
nr 1674R	Lubaczów – Szczutków - Duńkowice
nr 1679R	Lubaczów – Krowica Lasowa (ul. Sobieskiego)
nr 1682R	Lubaczów – Borowa Góra (ul. Szkolna, Sobieskiego)
nr 1683R	Lubaczów (ul. Nowa)
nr 1684R	Lubaczów (ul. Konopnickiej), Lubaczów (ul. Mickiewicza)
nr 1685R	Lubaczów (ul. Krasińskiego)
nr 1686R	Lubaczów (ul. Słowackiego)
nr 1687R	Lubaczów (ul. Mazury)



nr 1688R	Lubaczów, Basznia (ul. Szopena, Wiejska)
nr 1700R	dojazd do stacji PKP Lubaczów (ul. Kolejowa)
nr 2501R	Lubaczów (ul. Orzeszkowej)
nr 1664R	Lubaczów - Tymce

3) ważniejsze drogi gminne

- ul. Chopina - Przemysłowa,
- ul. Gen. Hallera - Leśna,
- ul. Szpitalna,
- ul. Mjr. Hubala,
- ul. Krasickiego
- ul. Stanisława Wyspiańskiego,
- ul. Słoneczna

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczów (uchwała nr 517/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 26 października 2022 r.) przewiduje się budowę północno – wschodniej ramy komunikacyjnej miasta dla nowych terenów inwestycyjnych (projektowanej obwodnicy). Dodatkowo przewiduje się nowe połączenia drogowe klasy lokalnej i dojazdowej.

Dodatkowo przez południową część miasta przebiega linia kolejowa nr 101 relacji Munina – Hrebenne, odcinek Munina Hrebenne. Średniodobowe natężenie ruchu pociągów na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynosi 4 pociągi, w tym sporadycznie pociągi towarowe (dane z 2023 r.). W granicach miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Lubaczów, której to funkcjonowanie może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości akustycznych.

W ramach projektów ponadregionalnych w dokumencie „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” wpisany został projekt pn. „Rewitalizacja linii kolejowej nr 101 Munina – Hrebenne” obejmujące linię kolejową nr 101. W wyniku realizacji inwestycji natężenie ruchu pociągów na linii kolejowej nr 101 może ulec zwiększeniu.

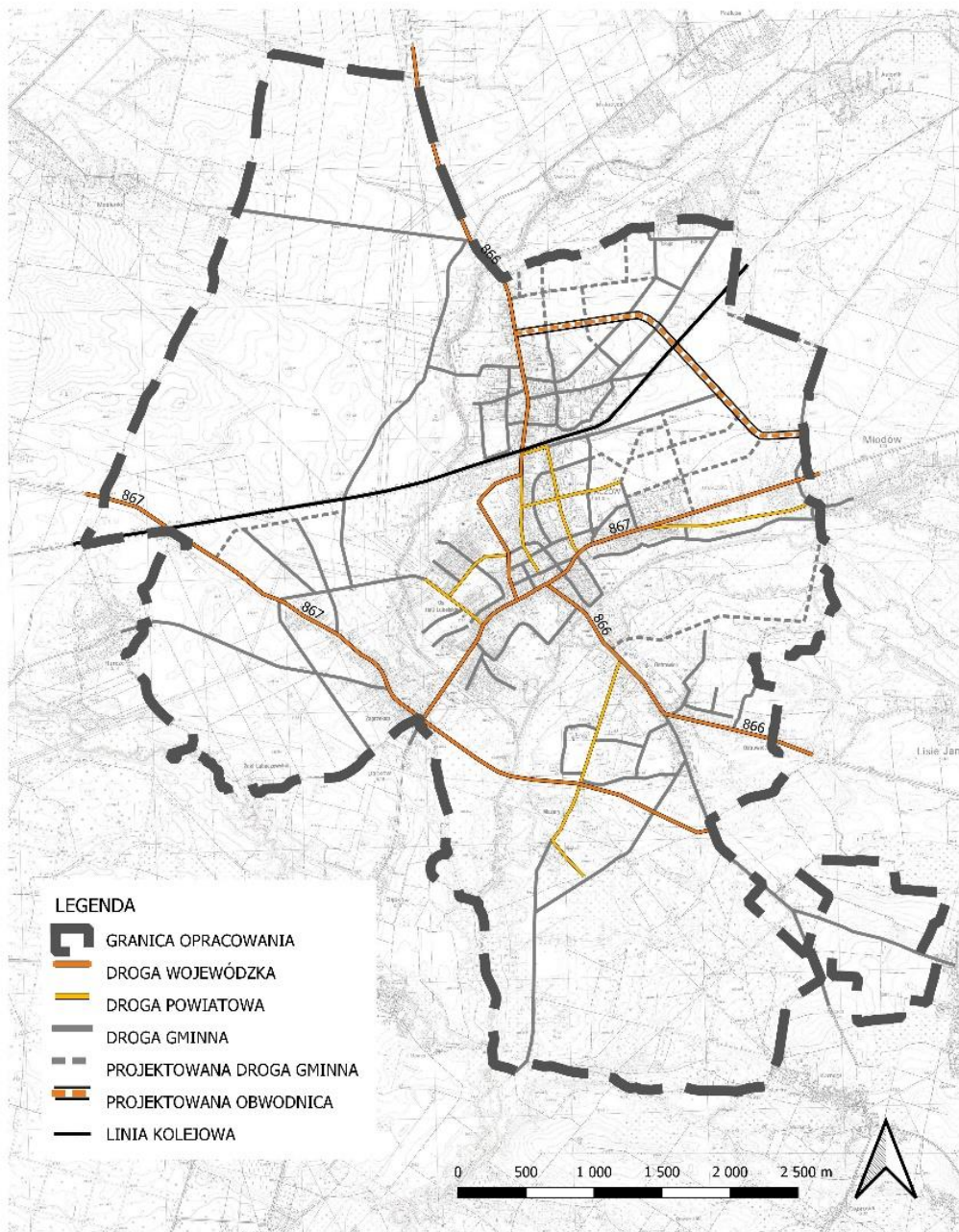
Ponadto na terenie miasta Lubaczowa projektowana jest wieża systemu GSMR: w km. 39,515 linii kolejowej tj. na działce nr 1994/34 obr. Lubaczów o wysokości całkowitej do ok. 43 m n.p.t. (wysokość zawieszenia anten do ok. 35 m. n.p.t.).

Dodatkowo na terenie miasta Lubaczów funkcjonuje lądowisko helikopterów na terenie Samodzielnego Publicznego zakładu Opieki Zdrowotnej w Lubaczowie.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają funkcjonowanie w/w infrastruktury drogowej, kolejowej i powietrznej (w tym projektowanej).



Rys. 12. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej w tym planowanej.



Źródło: Opracowanie własne

7.3 Infrastruktura techniczna

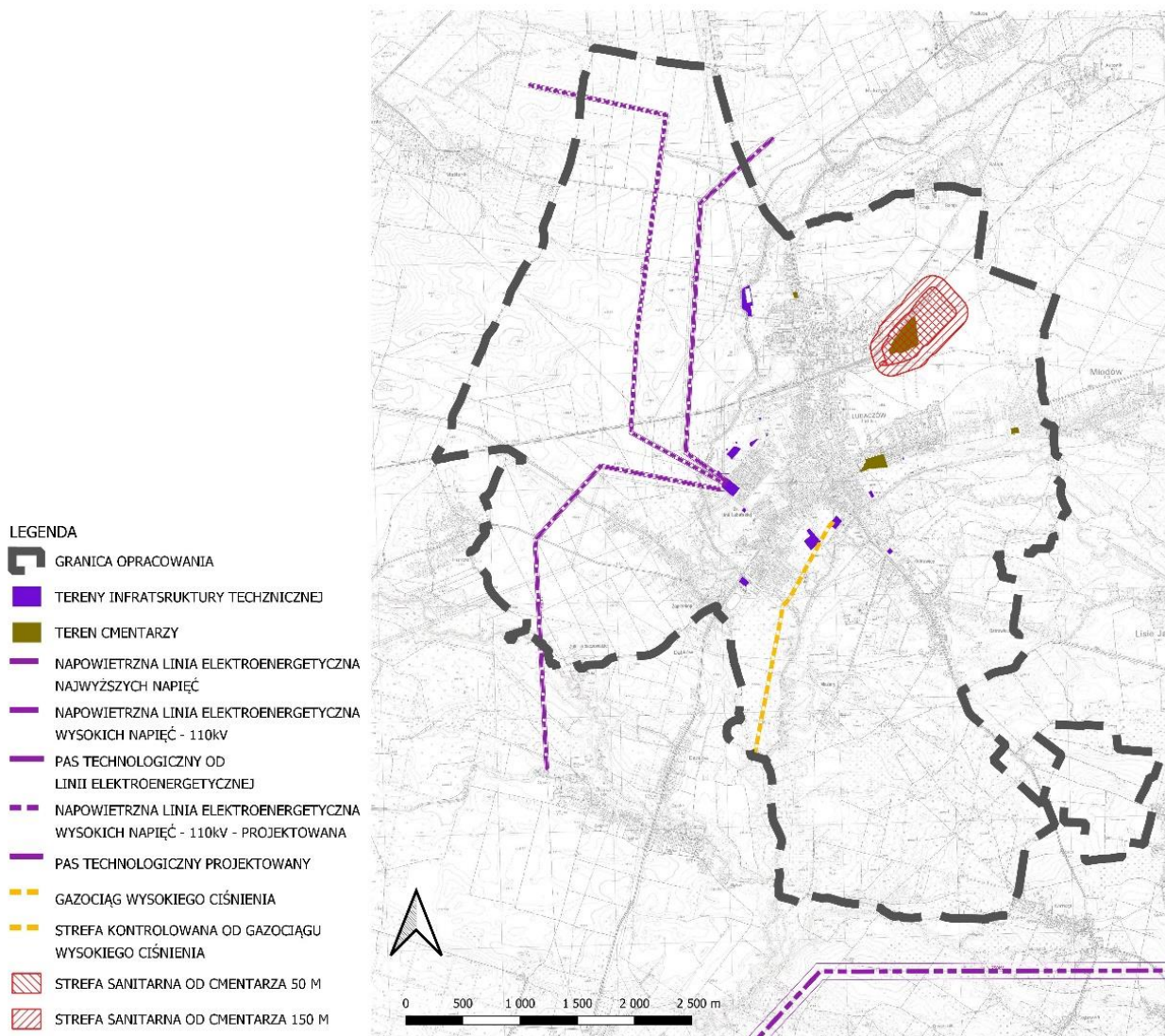
Na terenie miasta Lubaczów przebiegają/są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 – maksymalna strefa kontrolowana o szerokości 4 m (2 m po obu stronach od osi gazociągu) – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U/ poz. 640). W strefie kontrolowanej zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń drzew i krzewów;



2. Stacja gazowa - stacja redukcyjno-pomiarowa I° SRP Lubaczów przy ul. Handlowej 4 – strefa zagrożenia wybuchem obejmuje wyłącznie dz. nr 3575/59, na której stacja jest zlokalizowana. W strefie zagrożenia wybuchem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
3. Stacja GZP elektroenergetyczna „Lubaczów” – stacja rozdzielcza 110kV/15kV;
4. Sieć elektroenergetyczna
 - a. Sieć dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym - 36,0 m (po 18,0 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznych WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN budynków gospodarczych oraz budynków nie na stały pobyt ludzi, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgodnienia indywidualne,
 - b. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia wraz pasem technologicznym napowietrznej linii SN 15 kV - 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);
5. Oczyszczalnia ścieków komunalnych „Lubaczów”, ul. Słoneczna 20;
6. Hydrofornia przy ul. Gen. Józefa Kustronia;

Rys. 13. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej przesyłowej oraz cmentarzy.



Źródło: Opracowanie własne



7. Cmentarze

- a. Cmentarz komunalny przy ul. Ofiar Katynia (czynny „Nowy”)
- b. Cmentarz komunalny przy ul. Tadeusza Kościuszki (zamknięty „Stary”)
- c. Cmentarz żydowski przy ul. Tadeusza Kościuszki (zamknięty)
- d. Cmentarz epidemiologiczny przy ul. Mickiewicza (zamknięty)
- e. Cmentarz wojenny na Żelichówce przy ul. Cichej

Dla terenu czynnego cmentarza (oraz obszaru planowanej jego rozbudowy) występujący w granicach administracyjnych miasta Lubaczów wyznaczone są wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. miasto Lubaczów podzielony został na pięć krajobrazów w mezoregionie Płaskowyżu Tarnogrodzkiego o następujących typach:

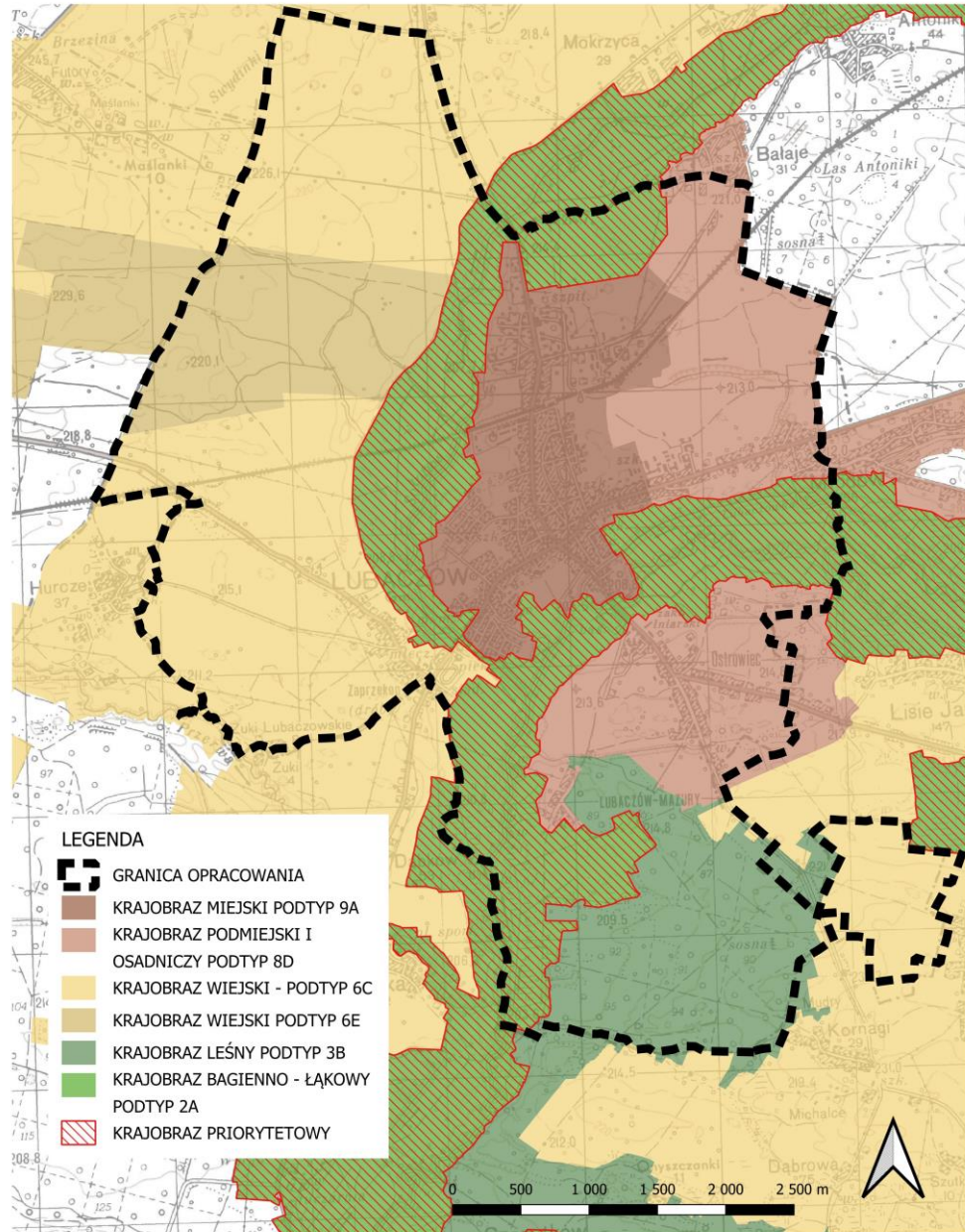
- Typ 9 – miejski, podtyp 9a – miejscowości z zachowanym układem historycznym stanowiącym część centralną staromiejską miasta ,
- Typ 8 – podmiejski i osadniczy, podtyp 8d – o zróżnicowanej typologicznie i przestrzennie zabudowie nierolniczej na terenach wcześniej rolniczych stanowiące część wschodnią miasta przy czym przeciętą obszarem nadrzecznym rzeki Lubaczówki,
- Typ 6 – wiejski, podtyp 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola oraz podtyp 6e – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk, znajdujące się po zachodniej stronie miasta od rzeki Sołotwy,
- Typ 3 – leśny, podtyp 3b – z przewagą siedlisk lasowych, stanowiący kompleks leśny znajdujący się przy południowej granicy miasta,
- Typ 2 – bagienno-łąkowy – głównie bezleśny, podtyp 2a z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk, przebiegający na całej długości doliny Lubaczówki i Sołotwy i będący jednocześnie krajobrazem priorytetowym o kodzie 18-512.49-07 i obszarem wyróżniającym się.

W zakresie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony w/w krajobrazu priorytetowego audyt wskazuje przede wszystkim na:

- zachowanie istniejących ekosystemów ekstensywnie użytkowanych łąk oraz przeciwdziałanie ich degradacji,
- zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania,
- kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,

- ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,
- możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Rys. 14. Krajobrazy w tym krajobrazy priorytetowe na terenie miasta Lubaczów.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego

Na terenie miasta nie wyznaczono obszarów do proponowanych form ochrony przyrody czy ochrony zabytków, wymagających pogłębionej analizy.



9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRFICZNE

Na potrzeby przedmiotowego planu ogólnego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które określiło sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej wraz z odpowiednimi warunkami życia na terenie miasta. Opracowanie ekofizjograficzne zawiera szereg analiz uwarunkowań środowiskowych, które dotyczą zarówno przyrody nieożywionej jak i ożywionej. Uwarunkowania te zostały uwzględnione w trakcie sporządzania planu ogólnego między innymi poprzez odpowiednie wyznaczanie stref planistycznych, w tym związanych z ingerencją w niezagospodarowaną część miasta.

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem¹

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%
- PUM_0 - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Lubaczów (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z prognozy demograficznej zamieszczonej poniżej dla miasta Lubaczów a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w mieście Lubaczów obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.)

rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
liczba ludności	11 279	11 246	11 219	11 198	11 192	11 144	11 099	11 050	11 002	10 939
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
liczba ludności	10 882	10 809	10 733	10 672	10 603	10 538	10 491	10 439	10 384	10 322

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.- opracowanie własne

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Lubaczów prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 10\,322 \times 1,05 = 10\,838$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 355 554 m²

$$PUM_0 = 355\,554 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru²:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 31,6 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,8 m²/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 31,6 - 2 \times 24,8 = 94,8 - 49,6 = 45,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

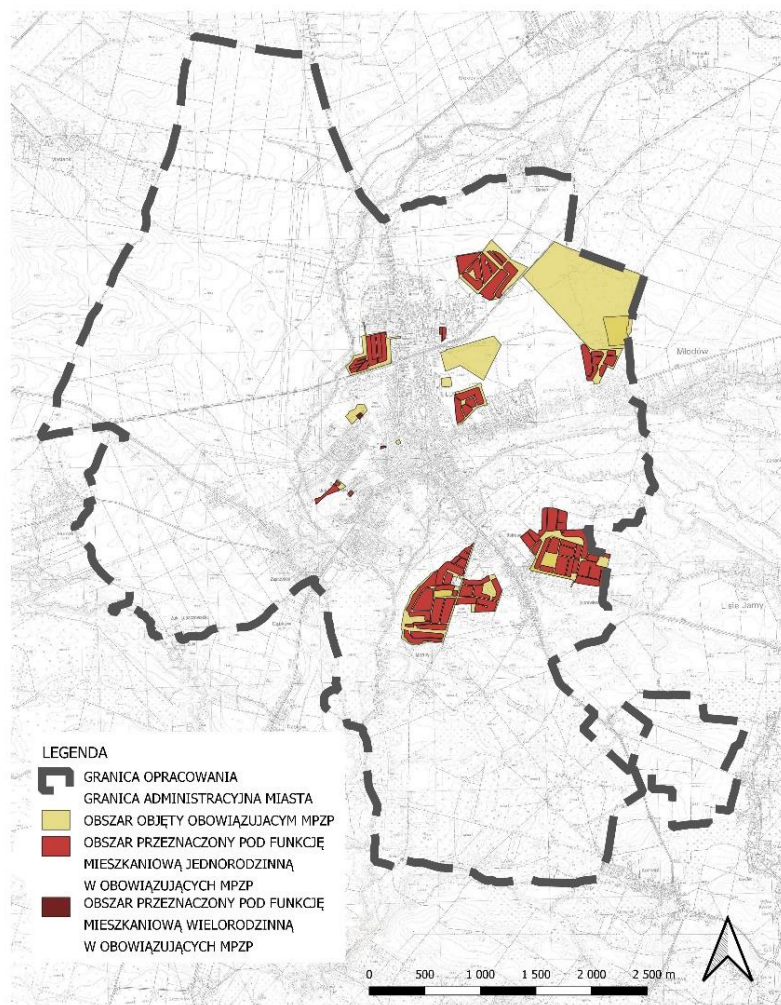
$$\text{ZAP} = 10\,838 \text{ os} - 355\,554 \text{ m}^2 / 45,2 \text{ m}^2/\text{os} = 10\,838 \text{ os} - 7\,866 \text{ os} = 2\,972 \text{ os}$$

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



11. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Rys. 15. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne

łącznie na terenie gminy miejskiej Lubaczów uchwalonych jest 31 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała nr 343/XXIX/2021 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne przy ul. Nowej w Lubaczowie;
2. Uchwała nr 13/II/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 listopada 1998 r o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinne przy ul. Szopena w Lubaczowie;
3. Uchwała nr 14/II/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 listopada 1998 r o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinne przy ulicy Cichej w Lubaczowie



4. Uchwała nr 10/II/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 listopada 1998 r o uchwaleniu mpzp zespołu zabudowy jednorodzinnej MAZURY II zlokalizowanego przy ulicy Mazury w Lubaczowie;
5. Uchwała nr 120/XXXII/2001 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie mpzp zespołu budownictwa jednorodzinnego MAZURY V zlokalizowanego przy ul. Mazury w Lubaczowie;
6. Uchwała nr 143/XXXV/2002 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie mpzp zespołu budownictwa jednorodzinnego MAZURY VI zlokalizowanego przy ul. Mazury w Lubaczowie;
7. Uchwała nr 12/II/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 listopada 1998 r o Miejskowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego zespołu zlokalizowanego w rejonie ulic Mickiewicza i Paski w Lubaczowie;
8. Uchwała nr 11/II/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 listopada 1998 r. o Miejskowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Niemirowskiej w Lubaczowie;
9. Uchwała nr 70/V/2011 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 18 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Niemirowska II" w Lubaczowie;
10. Uchwała nr 119/XXXII/2001 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu budownictwa jednorodzinnego MAZURY IV zlokalizowanego przy ul. Mazury w Lubaczowie;
11. Uchwała nr 8/XV/00 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 16 marca 2000 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Technicznej w Lubaczowie;
12. Uchwała nr 265/XXXVII/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 12 czerwca 1998 r. . o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego przy ul. Cichej w Lubaczowie;
13. Uchwała nr 264/XXXVII/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 12 czerwca 1998 r. . o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego przy ul. Nowej w Lubaczowie;
14. Uchwała nr 7/XV/00 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 16 marca 2000r . o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej w Lubaczowie;
15. Uchwała nr 223/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia mpzp Kompleksu Rekreacyjno – Sportowego w Lubaczowie;
16. Uchwała nr 647/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp „Lubaczów – ul. M. Konopnickiej”;
17. Uchwała nr 106/XV/2003 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 5 grudnia 2003 r w sprawie uchwalenia mpzp „MAZURY II/2003”;
18. Uchwała nr 9/II/98 Rady Miasta Lubaczowa z dnia 27 listopada 1998 r. o uchwaleniu mpzp zespołu zabudowy jednorodzinnej MAZURY II zlokalizowanego przy ulicy Mazury w Lubaczowie;
19. Uchwała nr 36/XVII/2012 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia mpzp „Myśliwska”;
20. Uchwała nr 418/XXXI/2009 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 28 stycznia 2009 roku w sprawie uchwalenia mpzp osiedla domków jednorodzinnych „Pod Borem” przy ulicy Przemysłowej w Lubaczowie;
21. Uchwała nr 131/XVII/2004 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 5 marca 2004 r w sprawie mpzp „Skwer obok poczty”;



22. Uchwała nr 379/XLV/2006 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia mpzp terenów wytwórczo – składowych położonych przy ulicy Technicznej w Lubaczowie;
23. Uchwała nr 407/XXX/2009 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 29 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany mpzp terenów wytwórczo –składowych położonych przy ulicy Technicznej w Lubaczowie;
24. Uchwała nr 26/IV/2002 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu usług komercyjnych zlokalizowanego przy ulicy Wyszyńskiego w Lubaczowie;
25. Uchwała nr 384/XXIX/2008 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 26 listopada 2008 r w sprawie uchwalenia mpzp „Wzgórze zamkowe” – zespół zamkowo-parkowy przy muzeum Kresów w Lubaczowie;
26. Uchwała nr 73/XXV/2001 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 20 kwietnia 2001 r. w sprawie mpzp zespołu handlowo –rekreacyjnego „Krywula” zlokalizowanego przy ul. Abp. Baziaka w Lubaczowie;
27. Uchwała nr 62/XXII/2000 Rady Miasta Lubaczowa z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia mpzp zespołu obiektów administracyjno – usługowych na osiedlu mieszkaniowym J. Słowackiego w Lubaczowie;
28. Uchwała nr 493/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 24 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany mpzp zespołu handlowo – rekreacyjnego „Krywula” zlokalizowanego przy ul. Abp. Baziaka w Lubaczowie;
29. Uchwała nr 161/XXI/96 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 3 października 1996 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej „Kurierów AK” w Lubaczowie;
30. Uchwała nr 263/XXXVII/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 12 czerwca 1998 r. o uchwaleniu MPZP zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanego przy ulicy Przemysłowej w Lubaczowie;
31. Uchwała nr 379/XLV/2006 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wytwórczo – składowych położonych przy ulicy Technicznej w Lubaczowie.

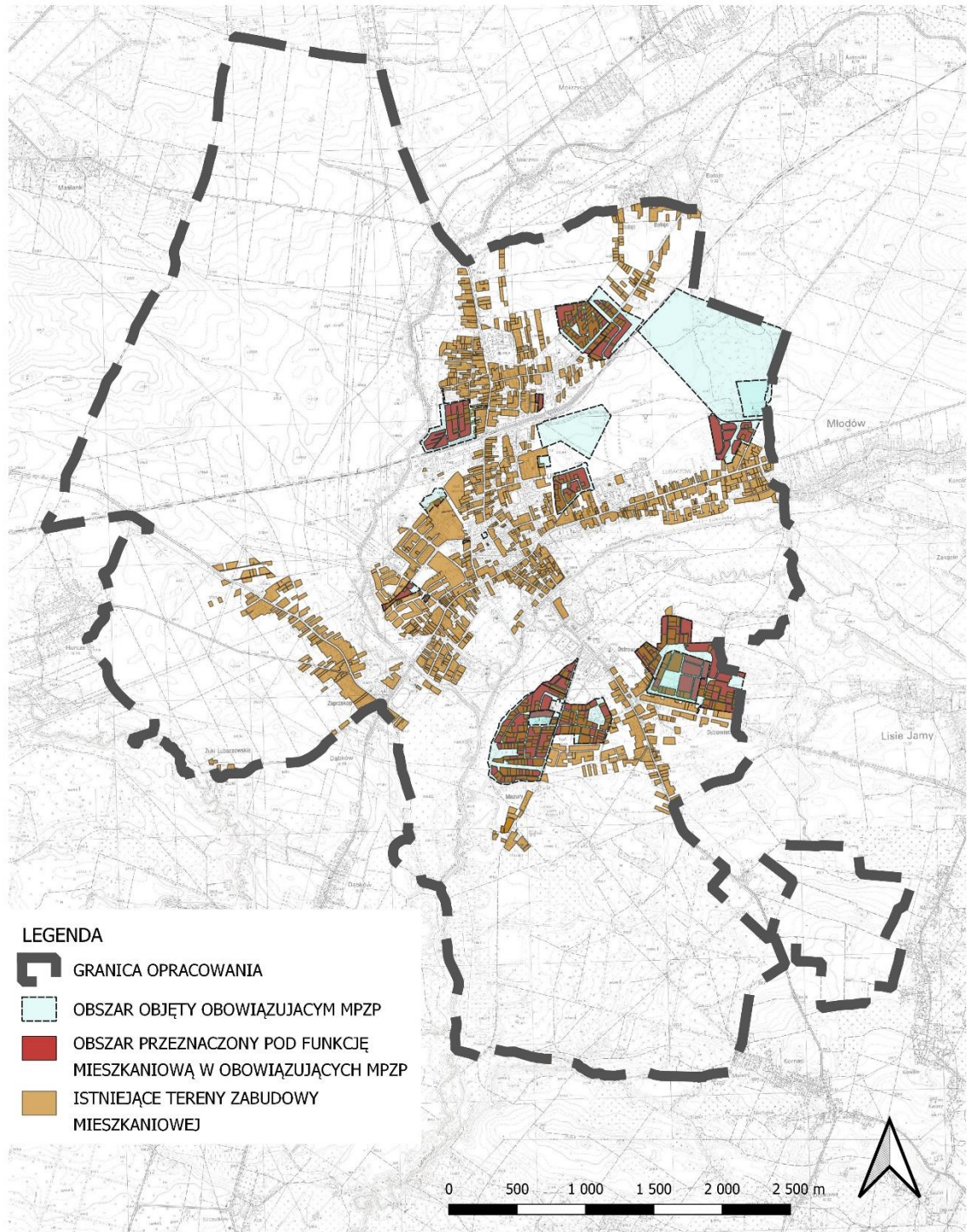
Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 211,9 ha co stanowi około 8,2% pokrycia całego obszaru miasta.

Z analizy wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 79,71 ha (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 76,31 ha, mieszkaniowo-usługowej – 1,03 ha, zagrodowej i produkcji rolniczej - 2,36 ha, wielorodzinnej – 0,19 ha), z czego 37,58 ha tych obszarów jest już zagospodarowane. Pozostaje 42,13 ha terenów z dopuszczoną funkcją mieszkaniową do zagospodarowania, z czego:

- a) 39,8 ha – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1,70 ha – zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej,
- c) 0,62 ha – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług



Rys. 16. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej na tle istniejącej zabudowy mieszkaniowej.



Źródło: Opracowanie własne



12. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem³ do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane*.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie (stan z 22.01.2025 r.) oraz na podstawie ewidencji gruntów i inwentaryzacji urbanistycznej. Jako reprezentatywny wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto działki z zabudową mieszkaniową obszaru objętego miejscowym planem przy ulicy Przemysłowej – mpzp zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanego przy ulicy Przemysłowej w Lubaczowie (Uchwała nr 263/XXXVII/98 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 12 czerwca 1998 r.), będący jednocześnie ośrodkiem miasta. W tym celu obliczono procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi i nadziemną intensywność dla tej istniejącej zabudowy.

Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji. Średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie na terenach objętych mpzp dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **0,222**, - średni procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wynosi 14,8%, średnia liczba kondygnacji budynków to przy zaokrągleniu 1,5.

Do dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jaka może powstać na terenie całego miasta, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie **0,225** i szacunkową ilość kondygnacji: **1,5**.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego pogrupowano tereny na trzy rodzaje gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej). Przyjęto również odpowiedni wskaźnik zabudowy mieszkaniowej dla terenów z dualnością funkcji (MN/U i MN/RO).

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH} *
			szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN	39,8	0,9	358200	0,225	70%	56416,5
MN/U	0,62	0,5	3100	0,225	70%	488,25
MN/RO, RM	1,7	0,4	6800	0,225	70%	1071
RAZEM						57975,75
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						1282

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość **P₂₀ = 45,2 m²**) i otrzymano chłonność po zaokrągleniu wynoszącą 1282 os.

13. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Lubaczów w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 2 972 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 2080 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 3864 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **1282**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk



w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$\text{ZAP}_{\text{min-MPZP}} = 798 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\text{max-MPZP}} = 2582 \text{ osób}$$

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 45,2 \text{ m}^2$ istnieje w planie ogólnym możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w przedziale od $36\,070 \text{ m}^2$ do $116\,706 \text{ m}^2$.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia⁴ wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny miasta Lubaczów wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- w większości obszarów uzupełnienia zabudowy,
- zgodnie z obowiązującym zainwestowaniem, tj. uwarunkowaniami,
- w obszarach istniejących luk zabudowy, wzdłuż istniejących dróg, na których zlokalizowana jest już zabudowa, jako kontynuacja planowanej zabudowy wynikającej z obowiązujących mpzp oraz w głębi istniejących kwartałów zabudowy.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tab. 3 Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym miasta Lubaczów.

SYMBOL STREFY	powierzchnia strefy (ha)	powierzchnia terenu wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta mpzp pod funkcję mieszkaniową (ha)
SJ	374,20	76,43
SW	25,04	4,50
SZ	29,69	8,66
ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA	428,93	89,59

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada:

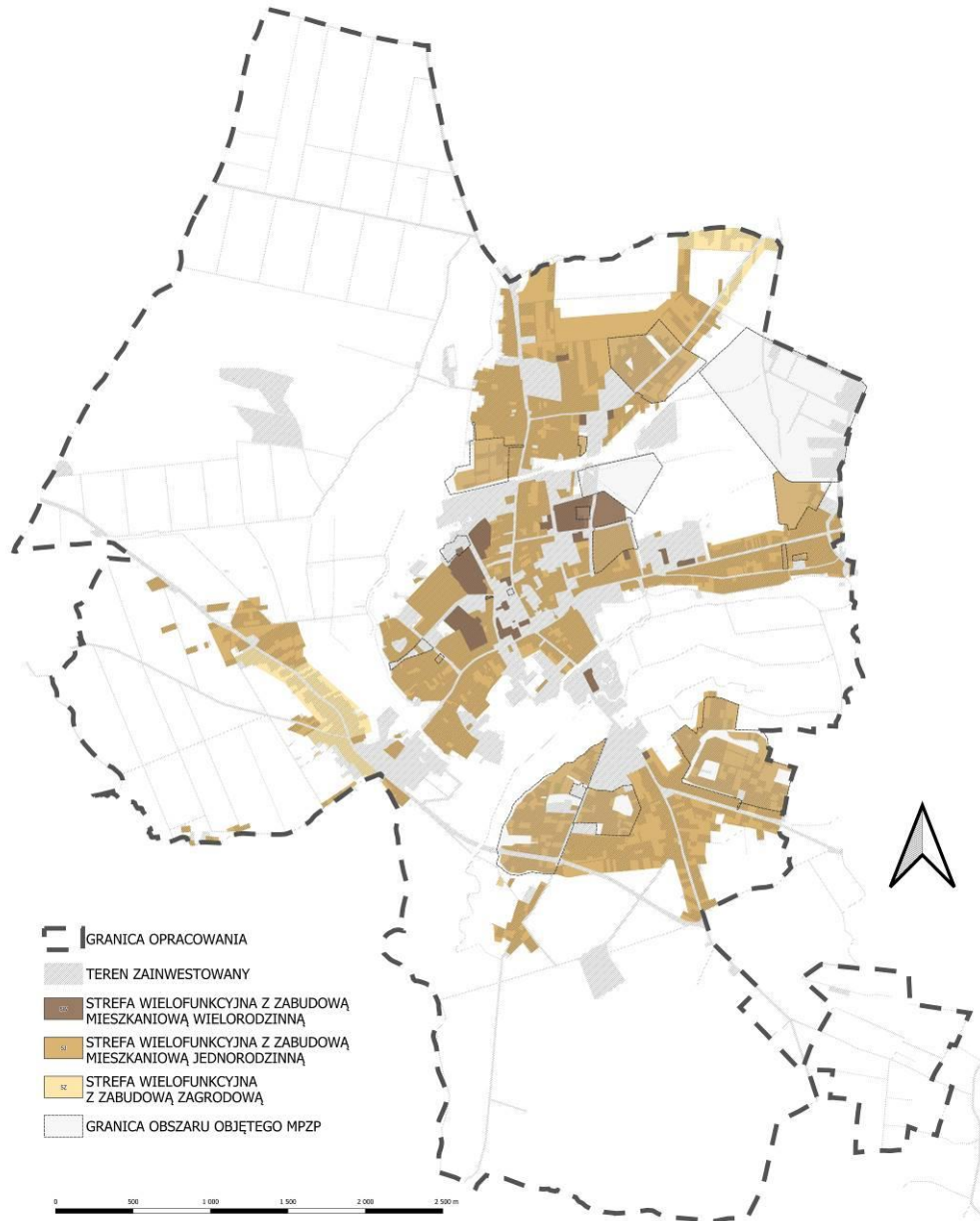
- 76,43 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcję mieszkaniową,
- 4,50 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcję mieszkaniową,

⁴ Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758 z późn. zm.)



- 8,66 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcję mieszkaniową.

Rys. 17. Strefy planistyczne wyznaczone w POG pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wolnych od zabudowy.



Źródło: opracowanie własne.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) 70% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, na których w większości działek istnieją już budynki mieszkalne i znaczną powierzchnię zabudowy zajmują budynki gospodarcze i inwentarskie, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową.



Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- a) udział powierzchni zabudowy wyniesie średnio 15% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z szacowaniem wynikającym z istniejącego zainwestowania,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wyniesie 0,225 (1,5 kondygnacji)
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 1,05 (3 kondygnacje)
- c) udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy wyniesie 70%.

Tab. 4 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym (poza obszarem objętym MPZP o funkcji mieszkaniowej) wraz z porównaniem.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	powierzchnia terenu niezainwestowanego z wyłączeniem mpzp [ha]	udział funkcji mieszkaniowej	S_{PZ}	K	W_{PU}	S_{CH}
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	75,45	0,7	535 010	0,225	70%	84264
SW	4,50	0,7	31 500	1,05	70%	23152
SZ	8,66	0,2	17 320	0,225	70%	2728
RAZEM						110144
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG w obszarze uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańców						2437
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wyrażona w liczbie mieszkańców						1 282
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						3 719

Źródło: opracowanie własne.

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 3719 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} .



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA

14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym tj. w obszarze uzupełniania zabudowy. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy oraz jej charakter, jak i ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się jej. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych lub ich zmian. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego dla obszaru miasta Lubaczów (wywołanego uchwałą Nr Nr 669/LXIII/2024 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 27 marca 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy⁵ w planie ogólnym miasta Lubaczowa określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c w/w ustawy. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale miasta Lubaczowa na w/w strefy miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą nr 517/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Lubaczowa z dnia 26 października 2022 r.) jak również miejscowe plany obowiązujące na terenie miasta czy Strategia Rozwoju Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Lubaczów na lata 2022-2030. Przy sporządzaniu planu ogólnego wzięto również pod uwagę wnioski mieszkańców jak i instytucji opiniujących oraz uzgadniających z uwzględnieniem wyżej opisanych uwarunkowań miasta.

⁵ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538)



15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Podstawowe ustalenia planu ogólnego obejmują obowiązkowe wyznaczenie stref planistycznych i ich gminnych standardów urbanistycznych. Plan również fakultatywnie określa obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Zasadnicze decyzje dotyczą podziału miasta na strefy planistyczne z przepisanyymi im niezmiennymi profilami podstawowymi i profilami dodatkowymi, które ustalono/dodano dla poszczególnych stref dając jedynie szerokie ramy wyboru i nie determinując ich wykluczenia. Standardy urbanistyczne natomiast, jak wspomniano powyżej, określają ich ewentualne skrajne możliwe parametry zabudowy, takie jak maksymalna wysokość czy intensywność, które winne zostać zweryfikowane na etapie sporządzanych planów miejscowych.

16. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla miasta Lubaczów ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SG – strefy gospodarcze,
- g) SR – strefy produkcji rolniczej
- h) SI – strefy infrastrukturalne,
- i) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji,

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe odpowiednie do miejsca.

Wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową nastąpiło na podstawie wytycznych i ograniczeń wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o którym mowa wyżej. Z uwagi na wiodącą funkcję centra regionalnego jaki pełni miasto znaczna część terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Część terenów objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z istniejącym już zainwestowaniem, obejmująca budynki kilkukondygnacyjne typu blokowego jak i budynki niskie, jedno lub dwu kondygnacyjne. Zachodnie i północno-wschodnie obrzeża miasta objęto zgodnie z istniejącą funkcją – strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (jako części dawnych wsi) z dopuszczeniem terenów usługowych jako profilu dodatkowego. Plan ogólny wyznacza tereny mieszkaniowe na obszarach objętymi miejscowymi planami, na których ta funkcja



jest dopuszczona, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz w jej lukach.

Przy wyznaczaniu nowych stref gospodarczych uwzględniono istniejące sąsiednie zainwestowanie, wnioski właścicieli terenów jak i władz miasta, istniejącą infrastrukturę towarzyszącą, w tym infrastrukturę transportową, bufory od zabudowań chronionych oraz zachowanie zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem środowiska przyrodniczego. Wprowadzenie stref gospodarczych przy zachodniej, wschodniej i południowej części miasta, na terenach wolnych od zabudowy mieszkaniowej uznano, jako najbardziej korzystny obszar inwestycyjny i rozwojowy miejsca przy lokowaniu potencjalnych nowych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług lokalnych i ponadlokalnych. Założenia planu w sposób czytelny ponadto rozgraniczają położenie planowanych stref rozwoju gospodarczego od terenów zabudowy chronionej – tj. m.in. zabudowy mieszkaniowej, w celu minimalizacji oddziaływania planowanej zabudowy produkcyjnej i obsługi komunikacji.

Strefy usługowe wprowadzono głównie zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie miasta jak również obiektów sakralnych i komercyjnych. Plan ogólny zakłada lokalizację nowych terenów usługowych, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, w pasie dróg zbiorczych lub głównych - jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania, uwzględniając również rolę bufora od planowanej drogi obwodowej. Dodatkowo plan nanosi strefy zieleni i rekreacji, jako nierozzerwalnego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji), na terenach parków, boisk sportowo-rekreacyjnych, planowanych bulwarów nadrzecznych itp. z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych i dodatkowych profili funkcjonalnych. Strefą zieleni i rekreacji objęto również istniejące na terenie gminy obszary ogrodów działkowych oraz w ramach rozwoju infrastruktury rekreacyjno-turystycznej wzdłuż rzeki Sołotwy.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczoną w mpzp lub obszarze uzupełnienia zabudowy, oraz wprowadza w sąsiedztwie istniejących zagród strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw. Użytki rolne klas I-II w większości pozostają w strefach związanych z rolnictwem (SR, SZ i SO), przy czym z uwagi na funkcję miejską terenu i konieczność jego dalszego rozwoju w tym kierunku – nie brano pod uwagę ich ochrony w sposób zasadniczy.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną miasta w zakresie zarówno ruchu samochodowego jak i kolejowego. Strefą komunikacji objęte są drogi wojewódzkie (nr 867 i 866) – jako drogi główne, część dróg powiatowych klasy zbiorczej oraz tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe. Planowany na szczeblu lokalnym i ponadlokalny układ transportowy jest możliwy do realizacji w zakresie istniejących pozostałych stref.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejących stacjach energetycznych, gazowych, wodociągowych, istniejącej oczyszczalni ścieków (wraz z obszarem rezerwowym w ramach modernizacji oczyszczalni). Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref. Plan ogólny ponadto uwzględnia w przestrzennym zagospodarowaniu stref związanych z zabudową na stały pobyt ludzi (SJ, SZ, SW) istniejące i planowane przebiegi infrastruktury przesyłowej liniowej wraz z jej pasami technologicznymi i pasami kontrolowanymi (dotyczy gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii wysokiego napięcia). Dodatkowo plan obejmuje strefą



infrastrukturalną część dróg istniejących na terenie miasta, place, miejsca parkingowe oraz planowany rejon lądowiska w południowej części Lubaczowa.

Strefę cmentarzy objęto czynne cmentarze na terenie miasta, oraz cmentarze historyczne - zamknięte. Dla części nekropolii przewidziano ich poszerzenie w odpowiedniej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych. Plan ogólny nie wyznacza nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy – 50 m. Wyznacza je wyłącznie zgodnie z istniejącym zainwestowaniem lub zgodnie z obowiązującym mpzp. Strefy mieszkaniowe i usługowe z dopuszczeniem usług gastronomii w strefie sanitarnej od cmentarza – 150 m wyznaczone są przy uwzględnieniu doprowadzenia sieci wodociągowej do planowanych obiektów o w/w funkcjach.

Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem grunty leśne (w tym grunty niezmeliorowane), grunty rolne, wody, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska. W kilku strefach, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznej. Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie miasta.

W zakresie ochrony środowiska w planie ogólnym, przy wyznaczaniu stref uwzględniono przebieg istniejącego korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rzeki Lubaczówki oraz Sołotwy – dla którego wiodącą strefą jest strefa otwarta bez możliwości zabudowy oraz strefa zieleni rekreacji. Przebieg korytarza ekologicznego w dużej mierze pokrywa się z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie – $q=10\%$ i $q=1\%$). Z tego względu obszar ten również w planie ogólny pozostał chroniony i w większości wolny od zabudowy, Przy czym nie dotyczy to istniejących działek, na których występują budynki oraz niewielkich fragmentów stref zieleni i rekreacji położonych nad wodami, oraz terenu planowanego lądowiska. Szczegółowe ustalenia dla przedmiotowych stref wykluczające odpowiednią zabudowę z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią winno się ustalać na etapie sporządzania planów miejscowych. Zachowanie strefy SN daje możliwość na tych terenach do lokalizacji infrastruktury sportowo-rekreacyjnej nadwodnej.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono również występowanie komunalnych ujęć wód, dla których nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. Miejsca ujęć wód są wyznaczone w strefie otwartej lub strefie infrastrukturalnej.

Tereny i obszary górnicze „Lubaczów - 2” (wyznaczone decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV.4771.5.2018.GJ z dnia 30.04.2019 r) jak i złoża występujące w północnej granicy miasta Lubaczowa zostały wyznaczone na podkładzie uwarunkowań jednak nie wyznaczono dla nich strefy górnictwa z uwagi na brak istniejącej infrastruktury, a zewidencjonowane odwierty za gazem ziemnym i ropą naftową zlokalizowane są poza granicami miasta. Jednocześnie zwracamy uwagę, iż możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jest wszędzie dopuszczona – zatem możliwości prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń oraz eksploatacja odkrytych zasobów jest dopuszczona.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie zabytku, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych.. Wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, tożsamych z funkcją w/w obiektów oraz odpowiednie wskaźniki zabudowy umożliwia odpowiednie eksponowanie i zachowanie zarówno cennej tkanki obiektów zabytkowych jak również historycznego układu miasta.



Obszary zdegradowane i rewitalizowane zostały objęte w planie ogólnym strefami zgodnie z istniejącą strukturą osadniczą z uwzględnieniem ich potencjału rozwojowego. Obszar wymagający remediacji został wyłączony z możliwości zabudowy i objęty strefą SO.

Plan ogólny miasta w pełni respektuje założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

W zakresie krajobrazu priorytetowego - doliny Lubaczówki i Sołotwy, wyznaczonego na podstawie audytu krajobrazowego plan ogólny wyznacza dla niego w znacznej większości strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji. Miejscowo – z uwagi na miejskie warunki osadnicze i założenia rekomendacji wprowadza strefy inwestycyjne mając na względzie wykorzystanie walorów krajobrazowego i kulturowego terenu dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu zurbanizowanego miasta. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych miasta. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

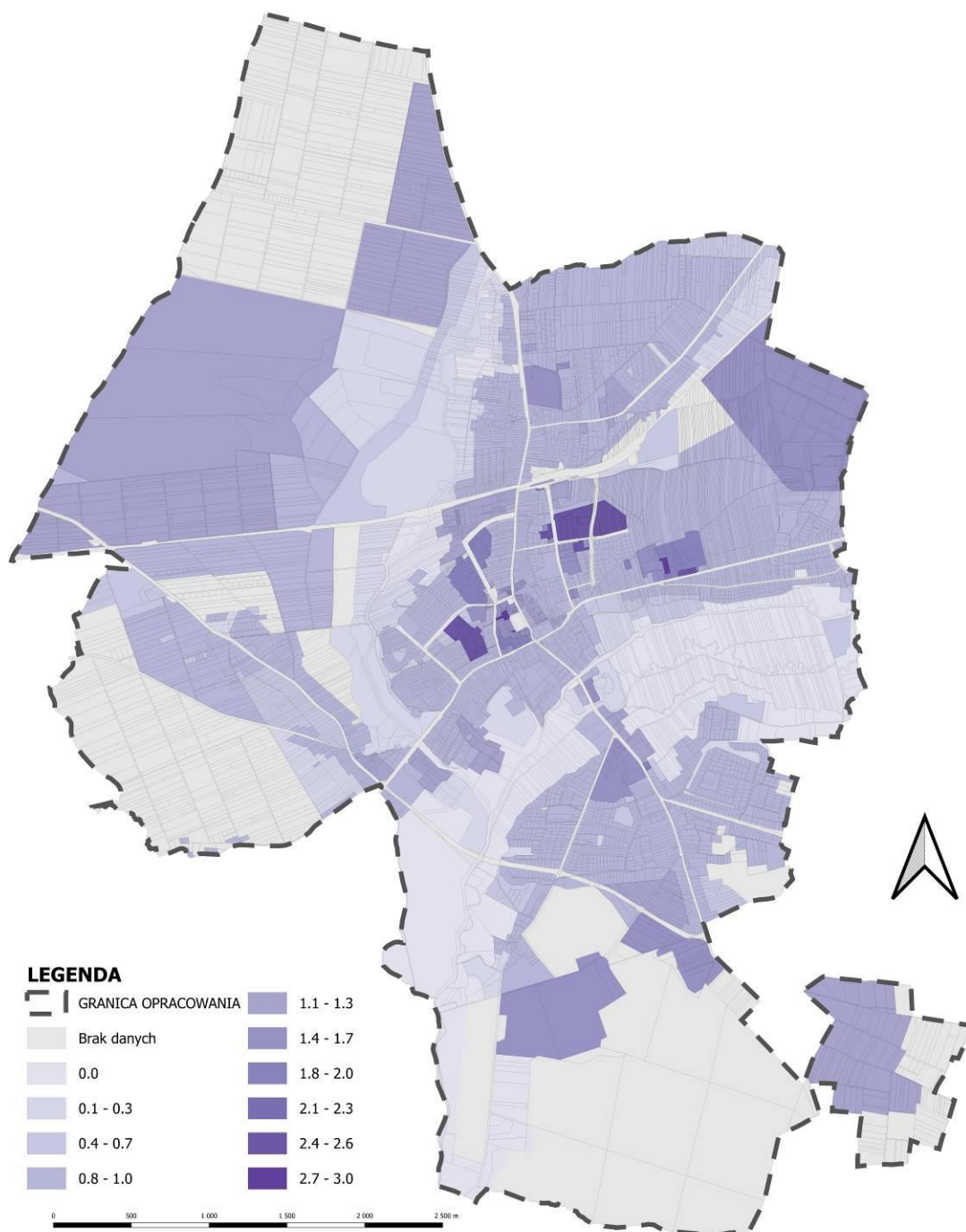
17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Ustanowione gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref wynikają z istniejącego zainwestowania na terenie, bądź w jego najbliższym sąsiedztwie jak również z parametrów przyjętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zabudowy wyznaczone w poszczególnych strefach obrazują poniższe ryciny. Wysokie wartości w zakresie zabudowy dotyczą głównie starej, centralnej części miasta, charakterystycznej dla zwartej zabudowy śródmiejskiej oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie stref z ujętymi w nich profilami funkcjonalnymi dodatkowymi wraz z przyjętymi granicznymi zakresami wskaźników zabudowy.

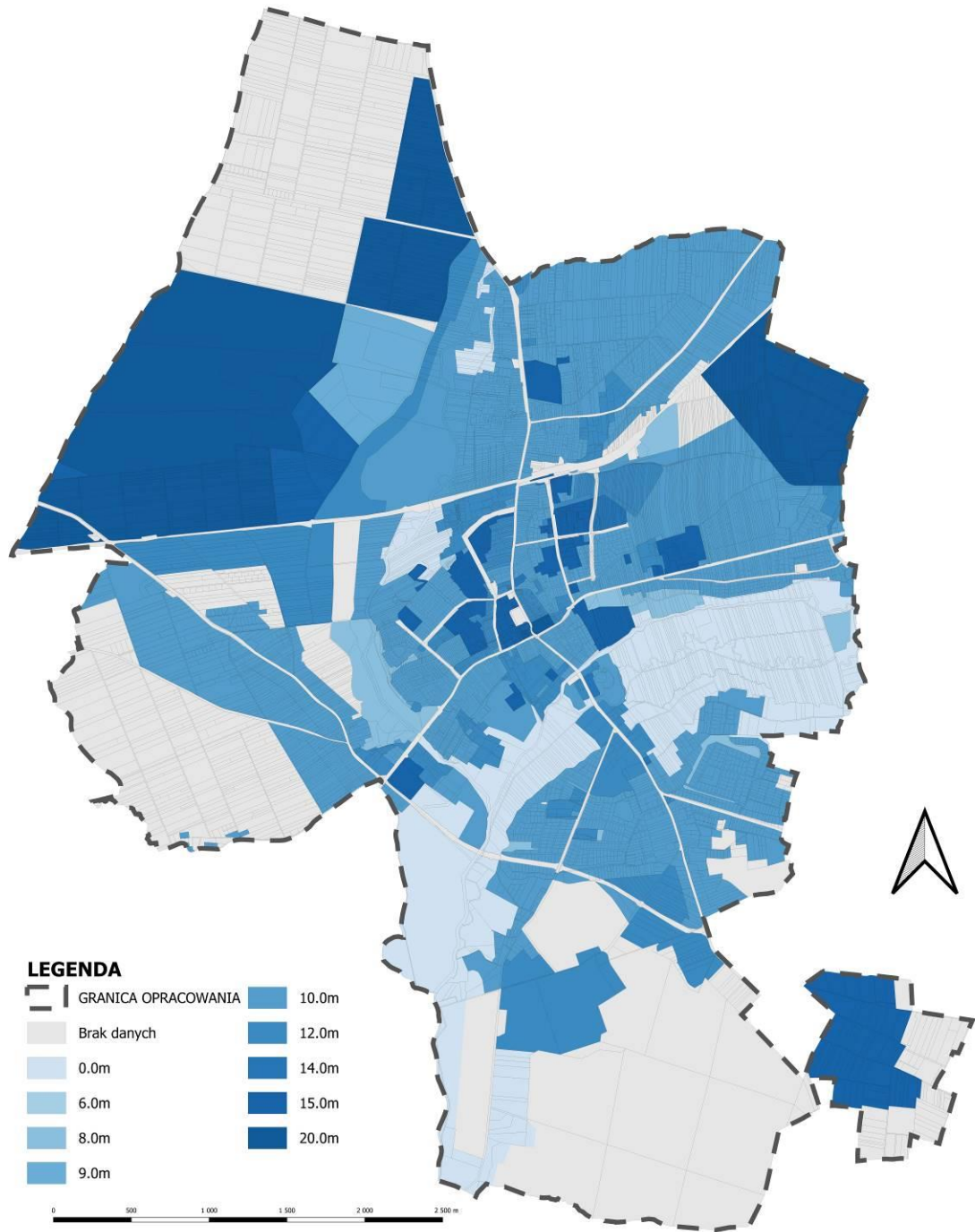


Rys. 18. Wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych stref na terenie miasta.



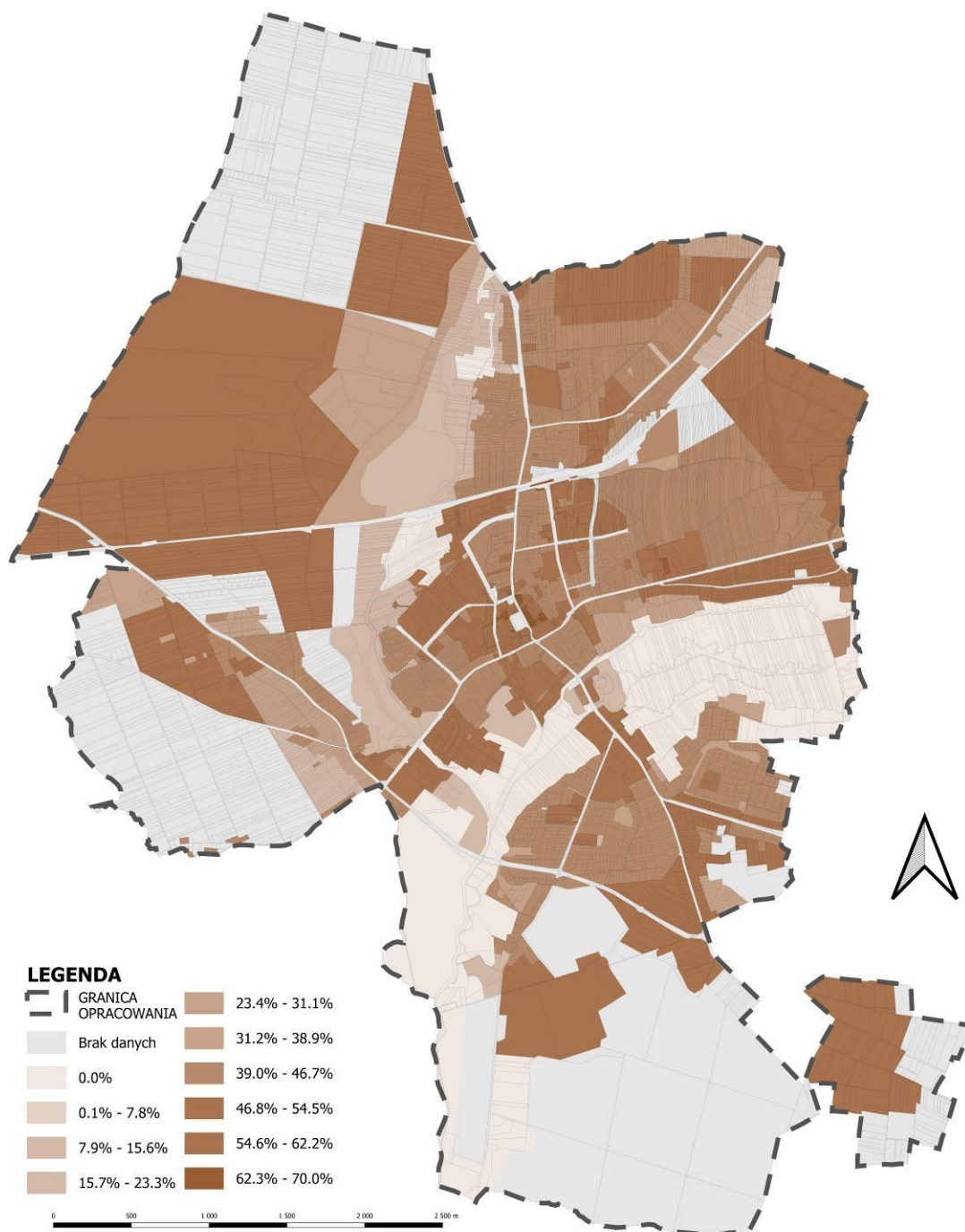


Rys. 19. Parametry wysokościowe zabudowy ustalone dla poszczególnych stref na terenie miasta.



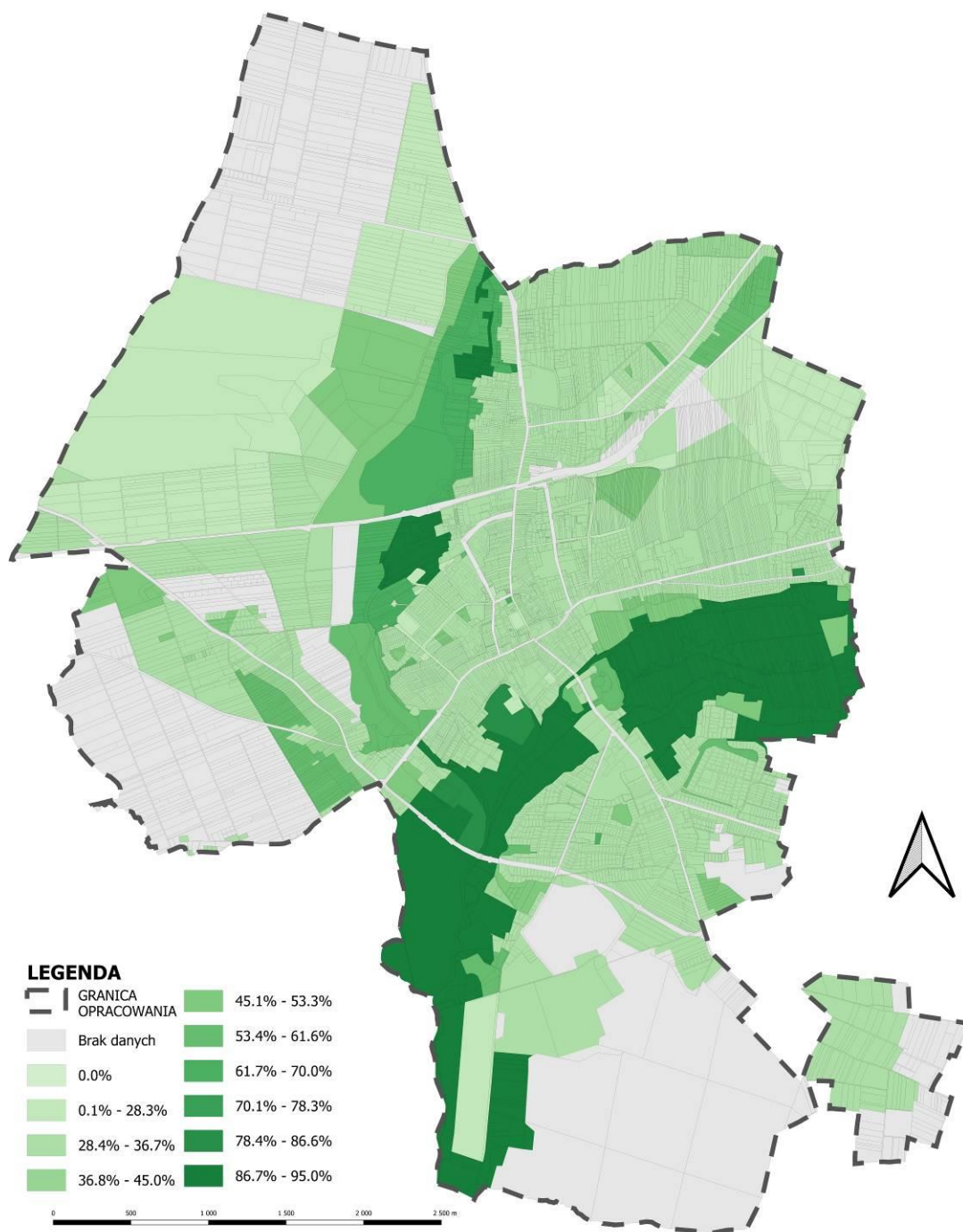


Rys. 20. Udział powierzchni zabudowy ustalony dla poszczególnych stref na terenie miasta.





Rys. 21. Udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony dla poszczególnych stref na terenie miasta.





a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zieleni naturalnej, teren wód dodatkowo dla pojedynczych stref dopuszczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2-3,0	50-70	12-15	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zieleni naturalnej. dla niektórych stref dopuszczono dodatkowo teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu teren wód	0,5-1,2	25-70	9-12	30-60

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej dla pojedynczych stref dopuszczono dodatkowo teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,5-0,8	30-50	10	30-40

d. STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, dodatkowo dla pojedynczych stref dopuszczono teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren lasu i teren wód	0,6-1,5	30-70	10-20	30-50



e. STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, dla niektórych stref dopuszczono dodatkowo teren lasu, teren wód	1,0-1,5	50-60	12-20	20-30

f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód, dla niektórych stref dodatkowo dopuszczono teren biogazowni lub/i teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej i teren lasu	0,3-1,0	10-50	10-15	30-60

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej dla niektórych stref dopuszczono dodatkowo teren usług, teren produkcji i teren wód	0,3-1,0	30-60	6-15	20

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, dodatkowo, w zależności od lokalnych uwarunkowań, dopuszczono dla poszczególnych stref: teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren	-- 0,2-0,8	20-50	8-15	50-70



	usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				
--	--	--	--	--	--

i. STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu dla cmentarzy czynnych dopuszczono dodatkowo teren usług kultu religijnego,	-- 0,6	-- 40	-- 8	30-80

j. STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	dla większości stref otwartych nie wyznaczono profilu dodatkowego, dla niektórych natomiast dopuszczono teren zieleni urządzonej i teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
	w strefach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią	0	0	0	95

k. STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód dla dwóch stref nie obejmujących wyłącznie pasów drogowych dopuszczono dodatkowo: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-- 0,1-0,3	-- 10-30	-- 6-8	-- 10-30

l. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej dodatkowo dla poszczególnych stref dopuszczono teren elektrowni słonecznej lub teren lasu i wód	1,2	60	12	30

18. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Lubaczów, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się w pierwszej kolejności ewidencją gruntów i budynków w postaci wektorowej udostępnioną przez Starostwo Powiatu Lubaczowskiego (licencja nr GN-ODC.6642.201.2026_1809_P) oraz bazą danych BDOT500 (w zakresie budynków nieujętych w EGiB) a następnie dodatkowo Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k z dnia 20 czerwca 2025 r (wyodrębniono z niej budynki niewykazane w powyższych bazach). W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowych baz danych wyłączono następujące budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (t) - budynki transportu i łączności; 104 (s) - zbiornik, silosy i budynki magazynowe; 108 (g) - budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Natomiast uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 (p) – budynki przemysłowe,
- 103 (h) – budynki handlowo – usługowe,
- 105 (b)– budynki biurowe,
- 106 (z) – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 (k) – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 (i) – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 (m) – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 445,54 ha.

$P_u = 445,54$ ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 622,74 ha.

$P_b = 622,74$ ha



Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

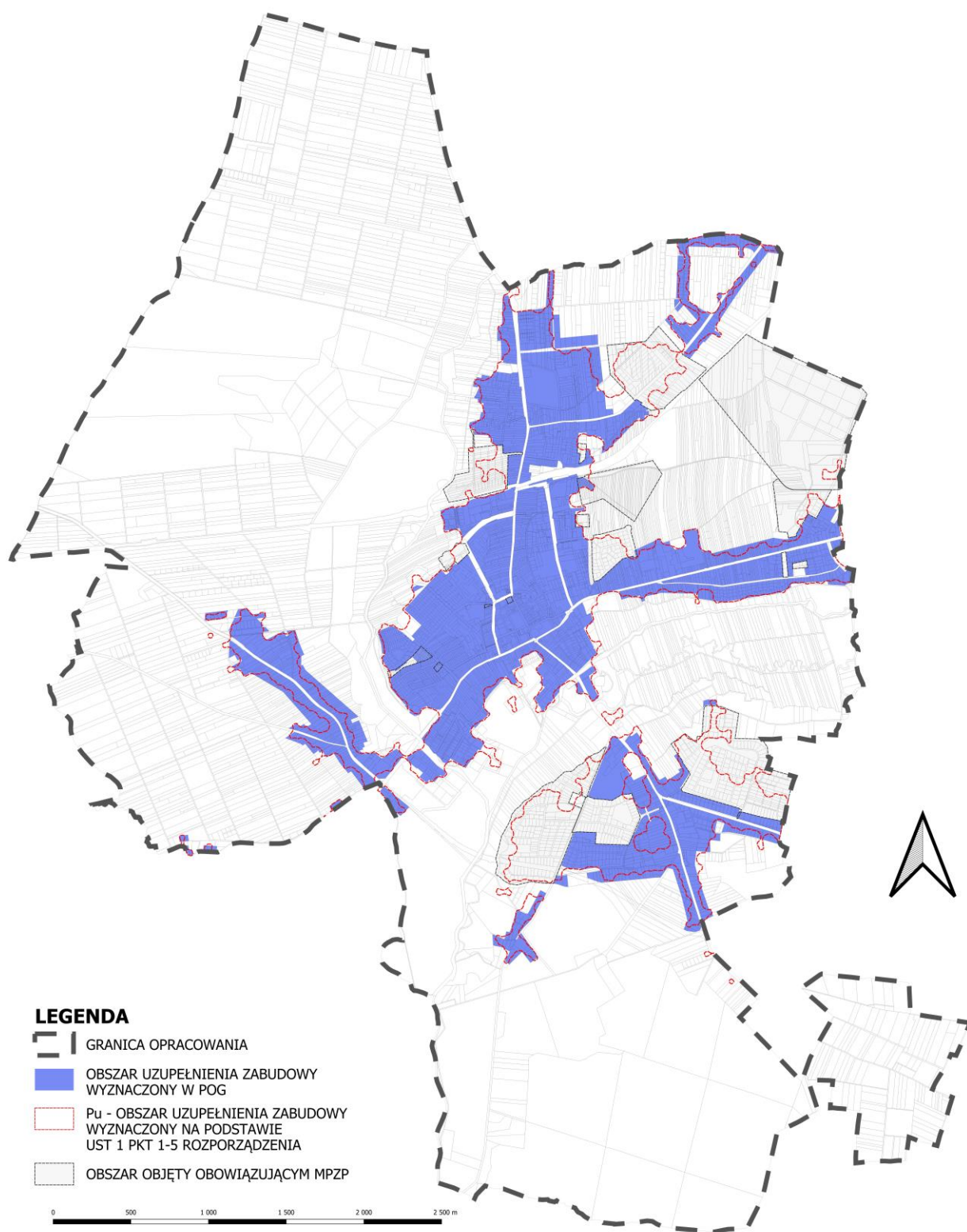
$$P_p = 25 \% \times (621,07 \text{ ha} - 444,15 \text{ ha}) = 44,30 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono jej na terenach, na których obowiązują miejscowe plany pod dopuszczoną zabudowę mieszkaniową. Przy wyznaczaniu nowych obszarów i ich poszerzeń kierowano się sąsiedztwem z drogą publiczną, jak i przeciwległą zabudową, tak by miasto miało szanse uruchamiać nowe tereny budowlane w najbardziej dogodnych miejscach bez konieczności wcześniejszego uchwalania planów miejscowych. Niemniej w OUZ uwzględniono również działki zabudowane (głównie mieszkaniowe), tak by w strefie przy drodze była możliwość ich bezproblemowej rozbudowy, nadbudowy lub lokalizacji dodatkowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu na podstawie decyzji wz.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **370,91 ha**, z czego obszar poszerzenia poza P_u wynosi 43,85 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 43,85 ha > 44,23 ha).



Rys. 22. Obszary uzupełnienia zabudowy analiza przestrzenna.



Źródło: opracowanie własne

19. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W mieście Lubaczów, w centralnej, staromiejskiej części, wokół Rynku i ulic Marii Konopnickiej, Józefa Piłsudskiego, Tadeusza Kościuszki, Henryka Sienkiewicza, Karola Wyszyńskiego oraz Unii Lubelskiej wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej. Na określonym obszarze występuje zwarta zabudowa śródmiejska, dla której określone w strefach minimalne powierzchnie biologicznie czynne mogą nie zostać spełnione. Z tego względu jak i z uwagi na jego centrotwórcze funkcje i zachowanie zwartej zabudowy, ustalono jak wyżej. Powierzchnia obszaru zabudowy śródmiejskiej wynosi 18,87 ha.

Rys. 23. Obszar zabudowy śródmiejskiej miasta Lubaczów – wyznaczony w planie ogólnym.



Źródło: opracowanie własne

20. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie Miasta Lubaczowa nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej



SPIS RYCIN

- Rys. 1. Lokalizacja miasta Lubaczów na tle powiatu lubaczowskiego.
- Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie miasta Lubaczów.
- Rys. 3. Obszar występowania terenów ochronnych ujęć wód.
- Rys. 4. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- Rys. 5. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż.
- Rys. 6. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych.
- Rys. 7. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalone przez Ministra do spraw transportu.
- Rys. 8. Obszary zagrożenia powodzią.
- Rys. 9. Obszar remediacji, rewitalizacji oraz obszar zdegradowany.
- Rys. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.
- Rys. 11. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w mieście wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.
- Rys. 12. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej w tym planowanej.
- Rys. 13. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej przesyłowej oraz cmentarzy.
- Rys. 14. Krajobrazy w tym krajobrazy priorytetowe na terenie miasta Lubaczów.
- Rys. 15. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.
- Rys. 16. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej na tle istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- Rys. 17. Strefy planistyczne wyznaczone w POG pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wolnych od zabudowy.
- Rys. 18. Wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych stref na terenie miasta.
- Rys. 19. Parametry wysokościowe zabudowy ustalone dla poszczególnych stref na terenie miasta.
- Rys. 20. Udział powierzchni zabudowy ustalony dla poszczególnych stref na terenie miasta.
- Rys. 21. Udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony dla poszczególnych stref na terenie miasta.
- Rys. 22. Obszary uzupełnienia zabudowy analiza przestrzenna.
- Rys. 23. Obszar zabudowy śródmiejskiej miasta Lubaczów – wyznaczony w planie ogólnym.

SPIS TABEL

- Tab. 1. Prognozowana liczba ludności w mieście Lubaczów obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.)
- Tab. 2. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych.
- Tab. 3. Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym miasta Lubaczów.
- Tab. 4. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym (poza obszarem objętym MPZP o funkcji mieszkaniowej) wraz z porównaniem.