ZAŁĄCZNIK
do Uchwały Nr 884/LIV/2014
Rady Miejskiej w Lubaczowie
z dnia 29 października 2014 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA LUBACZOWA

I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA LUBACZÓW

BURMISTRZ MIASTA LUBACZOWA

Lubaczów - 2014

Spis treści:

1. Wprowadzenie 3

1.1. Podstawa opracowania 3

1.2. Cel opracowania 3

1.3. Metodyka opracowania 3

2. Z Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 4

2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 4

2.1.1 Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 8

2.1.2. Ocena zgodności Studium z przepisami odrębnymi 9

2.1.3. Ocena aktualności Studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium 9

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 10

2.2.1. Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 10

2.2.2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 46

2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 47

2.4. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocena ruchu budowlanego 49

3. Wnioski końcowe 53

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych 53

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia zmiany lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, burmistrz przekazuje radzie wyniki analiz. Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Do opracowania niniejszej oceny, analizą objęto okres od września 2008 r. do czerwca 2014 r.

Bieżąca ocena jest kontynuacją analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej Uchwałą Nr 291/XXIV/2008 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 30 czerwca 2008 r.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu miasta, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i określenie działań w zakresie planowania przestrzennego w mieście.

1.3. Metodyka opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w mieście Lubaczów, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach w mieście. Przeanalizowano nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w mieście, w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowych planów. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz brano pod

uwagę wnioski do miejscowych planów i studium. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności studium i planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych.
Opracowania i materiały wykorzystane do analizy:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubaczowie Nr 103/XXIX/2001 z dnia 28 września 2001 r. z późn. zm.;
- Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone w granicach administracyjnych miasta;
- Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Burmistrza miasta (rejestr opisowy);
- Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (rejestr opisowy)
- Rejestr wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa przyjęte zostało Uchwałą Rady Miejskiej w Lubaczowie Nr 103/XXIX/2001 z dnia 28 września 2001 r. z późniejszą zmianą przyjętą uchwałą Nr 716/LII/2010 z dnia 10 września 2010 r.

Lubaczów jest ośrodkiem lokalnym ale żywym i znaczącym ośrodkiem kulturotwórczym, siedzibą powiatu lubaczowskiego oraz instytucji obsługujących region województwa podkarpackiego graniczący z województwem lubelskim i Granicą Państwa (Ukrainą). Położenie miasta na szlaku komunikacyjnym prowadzącym do granicy Państwa z przejściem drogowym w Korczowej i w Hrebennem, przejściem w Budomierzu oraz przejściem kolejowym w Werchracie, umożliwia rozwój miasta jako węzła przygranicznego.

Miasto stanowi centrum życia społeczno – gospodarczego i kulturalnego regionu. Jest samodzielną gminą miejską, a równocześnie siedzibą władz dużej gminy wiejskiej. Miasto otaczają gminy o charakterze rolniczym oraz mniejsze ośrodki miejskie, w związku z powyższym w granicach miasta skupia się większość usług społecznych i socjalnych oraz podmiotów gospodarczych.

Ważne dla miasta jest jego usytuowanie w stosunku do innych ośrodków, takich jak: ośrodka wojewódzkiego w Rzeszowie -94 km; Tomaszowa Lubelskiego – 48 km; ośrodka akademickiego i medycznego w Lublinie – 154 km; przejścia granicznego Hrebenne – Rawa Ruska (przez Bełżec) – 55km; przejścia granicznego Korczowa – Krakowiec – 35 km; przejścia granicznego Budomierz – Hruszew – 13 km.

Decydujący wpływ na strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta mają kolejno:

- układ hydrologiczny rzek Lubaczówki i Sołotwy, w widłach, których skoncentrowana jest większość zabudowy miejskiej
- układ komunikacyjny
- usytuowanie węzłowych elementów infrastruktury technicznej.

Doliny rzeczne dzielą charakterystycznie obszar miasta na trzy strefy:

- centralną – w formie terasy nadrzecznej ograniczonej od południa przez Lubaczówkę, a od zachodu i północy przez Sołotwę, na której skoncentrowana jest większość zabudowy miejskiej,
- zachodnią – usytuowaną po zachodniej stronie Sołotwy i Lubaczówki, o dominującej funkcji rolniczej,
- południową – usytuowaną po południowej stronie Lubaczówki, o dotychczas dominującej funkcji rolno-leśnej, która w ostatnim czasie jest miejscem lokalizacji zabudowy jednorodzinnej.

Drugim elementem rzutującym znacząco na strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta jest układ komunikacji kolejowo – drogowej. W odniesieniu do zurbanizowanej strefy centralnej linia kolejowa stanowi istotną barierę funkcjonalną, dzielącą strefę na dwie połowy. Podstawowy układ pozostaje niezmienny pod względem przebiegu tras tj. od momentu lokacji miasta.

Układ komunikacyjny stanowi kościec całego układu funkcjonalno – przestrzennego miasta, którego wnętrze wypełniają tereny zurbanizowane. Ich jądrem pozostaje nadal zespół staromiejski z placem rynkowym, pełniący funkcję centrum usługowego miasta i całego powiatu.

Charakterystycznym elementem układu przestrzennego miasta jest jego narastanie w czasie. Widoczne to jest w usytuowaniu terenów starej i nowej zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa stara usytuowana jest w pasie przyległym do głównych dróg wylotowych z miasta, a nowa zabudowa jedno i wielorodzinna wypełnia wnętrza terenów. Taki układ zabudowy starej i nowej stwarza określone problemy natury konserwatorskiej.

Trzecim elementem znacząco rzutującym na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta są węzłowe elementy infrastruktury technicznej, a to z racji koncentracji uzbrojenia sieciowego i z uwagi na wymagane strefy ochronne lub izolacyjne.

Dzisiejsza struktura przestrzenna Lubaczowa jest wynikiem kilku faz jej urbanistycznego rozwoju. Za elementy najważniejsze w jej historycznym rozwoju, w świetle uwarunkowań konserwatorskich uznaje się trzy grupy terenów: zespół staromiejski (obecne śródmieście), wzgórze zamkowe z przyległościami, wzdłuż 4-ch głównych dróg wylotowych z obszaru staromiejskiego. Z obszarem staromiejskim – jądrem, którego jest lokacyjny plac rynkowy o modularnych wymiarach 129 x 86 m, związane są 3 strefy: rekonstrukcji historycznego okładu urbanistycznego, w obrysie, której znajduje się cały zespół staromiejski; obserwacji archeologicznej i ekspozycji zabytkowego zespołu staromiejskiego.

W pierwszej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa, uchwalonej w 2001 r. opracowanej przez mgr inż. arch. Zygmunta Strączyka w pełni zostały uwzględnione, opisane wyżej w bardzo syntetycznym ujęciu uwarunkowania, wynikające z dotychczasowego rozwoju urbanistycznego i usytuowania.

Określenie liczby mieszkańców miasta w okresie kierunkowym stanowi podstawowy element programowy dla poprawnego określenia kierunków przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miejskiego. Jednym z kluczowych zagadnień Studium jest określenie zasad prowadzenia polityki lokalizacyjnej przez władze samorządowe Lubaczowa. W aspekcie planowania jako kluczowe zagadnienie jawi się określenie obszarów, dla których konkretyzowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, winno następować w oparciu o Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z tym w polityce lokalizacyjnej prowadzonej przez władze samorządowe należy brać pod uwagę dwie przesłanki, a to: MPZP uznaje się w Studium za optymalny instrument

realizacyjny w polityce lokalizacyjnej władz samorządowych, albowiem jest on dokumentem rozstrzygającym w sposób kompleksowy całokształt zagadnień planistycznych na określonym obszarze; rozwiązaniem optymalnym byłoby pokrycie całości terenów zainwestowania miejskiego opracowaniami MPZP.

W 2010 r. uchwalono zmianę Studium, opracowaną pod kierunkiem mgr inż. arch. Alicji Strojny i mgr inż. arch. Marii Ryglowskiej – Bluj. Głównym celem opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa, było wyznaczenie głównie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzone zmiany wynikały z bieżącej polityki przestrzennej miasta i wniosków zainteresowanych zagospodarowaniem obszarów objętych przedmiotową zmianą.

Studium stanowi wytyczne dla samorządu i użytkowników obszarów objętych jego granicami dla zagospodarowania przestrzeni miasta w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, warunków dla zrównoważonego rozwoju oraz ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, realizacji zadań o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wprowadzonych w obszar miasta w zgodności z polityką przestrzenną samorządu i koncepcją zagospodarowania kraju. Kierunki zagospodarowania przyjęte w Studium są podstawą dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy opracowaniu, którego wymagane jest zachowanie zgodności z obowiązującym Studium. Proponowane w Studium kierunki rozwoju stanowią pożądany obraz struktury zagospodarowania całego miasta umożliwiają również skoordynowanie zamierzeń realizowanych w poszczególnych jego obszarach.

Pod względem formalnym kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyznaczają:

- ustalenia obowiązującego do 2003 r. Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Lubaczowa,
- nowe zamierzenia planistyczne władz samorządowych,
- kierunki rozwiązań planistycznych wynikające z charakteru gospodarki wolnorynkowej,
- obowiązujące przepisy w zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Do nowych zamierzeń planistycznych wprowadzonych do Studium przez władze samorządowe należą: ogólnomiejskie centrum sportowo-rekreacyjne w rejonie ulicy Słowackiego; dodatkowe tereny dla usług komercyjnych; zbiornik retencyjny na rzece Sołotwie; zalesienia gruntów niskich klas w południowej części miasta; rezerwy terenów dla mieszkalnictwa i wytwórczości; zmiana proporcji pomiędzy budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinnym – na rzecz jednorodzinnego.

Do nowych elementów przestrzennych wprowadzonych do Studium na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego należą:

Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 428 oraz związane z nim nakazy i zakazy mające na względzie ochronę zasobów wodnych; obszar górniczy gazu; korytarz ekologiczny rzek Sołotwy i Lubaczówki; zróżnicowanie struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej w aspekcie jej prawnej ochrony, przebieg granicy rolno-leśnej; ideogramy ścieżek rowerowych.

Pod względem merytorycznym kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta ujęto w Studium w bloki tematyczne:

1) struktura terenów zabudowanych,

2) struktura terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę,
3) kierunki przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów leśnych,
4) kierunki rozwoju komunikacji miejskiej,
5) kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Za główne elementy układu funkcjonalo-przestrzennego miasta o charakterze stabilizatorów założonego kierunku rozwoju przestrzennego obszaru miasta ustala się:

1) kierunki przebudowy głównego układu drogowego miasta w zakresie nowoprojektowanego przebiegu dróg wojewódzkich,
2) modele przestrzenne systemów infrastruktury technicznej z lokalizacja ich elementów węzłowych,
3) strefy ochrony ogólnomiejskiego ujęcia wód podziemnych.

Kierunek przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta obrazują w sposób ogólny wzajemne relacje 3-ch podstawowych obszarów miejskich: gruntów rolnych – terenów leśnych – terenów zainwestowania miejskiego.

Tereny rolne z uwagi na naturalny proces rozbudowy miasta i realizację programu zalesień, zmniejszą powierzchnię z obecnych 1855 ha do 1422 ha w wymiarze kierunkowym, tj. około 28,2%. Tereny leśne zwiększą powierzchnię z 266 ha do 386 ha w wyniku czego wskaźnik lesistości obszaru miejskiego wzrośnie z 10,3% do około 11,9%.

Tereny zainwestowania miejskiego mogą wzrosnąć z 425 ha do 713 ha tj. około 5,5%.

Z uwagi na specyfikę struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, zasadniczo różniącą się od struktury gmin wiejskich, w obszarze administracyjnym miasta wyklucza się możliwość lokalizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej w obrębie użytków rolnych poza zabudową wskazaną w rysunku Studium.

W ustaleniach Studium, w obrębie obszarów zabudowanych miasta wyodrębniono 6 grup funkcjonalnych: tereny mieszkaniowe; tereny usługowe; tereny wytwórczości i składowania, tereny obsługi komunikacji; tereny zaplecza komunikacji i budownictwa; tereny inne.

Obecnie na obszarze miasta obowiązuje 31 planów miejscowych wraz ze zmianami, które obejmują ok. 8% powierzchni całkowitej miasta. Tereny, przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową stanowią ok. 52%, pozostałe przeznaczone są pod zabudowę o różnych funkcjach.

Wskazane w Studium działania w zakresie rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej miasta to przede wszystkim rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz wodociągowej. Optymalnym rozwiązaniem byłoby prowadzenie tego typu inwestycji wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych. Również ograniczenie źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz, upowszechnienie źródeł ciepła opartych o paliwa odnawialne oraz doprowadzenie systemu gospodarki odpadów do stanu zgodnego z wymaganiami przepisów oraz wieloletniego unieszkodliwiania odpadów komunalnych w sposób bezpieczny dla środowiska i zapewniający spełnienie wymagań krajowych i UE.

Do terenów zabudowanych w mieście wymagających w okresie kierunkowym przekształceń i rehabilitacji, w Studium zaliczono: teren zespołu staromiejskiego oraz teren wzgórza zamkowego. Teren zespołu staromiejskiego z lokacyjnym placem rynkowym, wymaga rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i architektonicznych adekwatnych do roli jaką spełnia w strukturze miasta i powiatu.

Procesy rewitalizacji zostały zapoczątkowane w centrum miasta. Zakończono prace związane z rewitalizacją Rynku. Wykonano również część prac przy Wzgórzu zamkowym.

Ważnym celem rewitalizacji jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej, poprawa warunków życia mieszkańców poprzez przywrócenie zdegradowanym obszarom miasta funkcji edukacyjnych, turystycznych społecznych i kulturowych.

Istotne dla rozwoju miasta jest podjęcie działań, mających na celu stworzenie atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego tu nowych inwestorów m.in. poprzez przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej. W ramach tego działania opracowany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. Tereny Wytwórczo Składowe przy ul. Technicznej. Teren ma charakter ofertowy – programowo otwarty w stosunku do potencjalnych inwestorów. Z usytuowania terenu w strukturze przestrzennej miasta wynikają dwa zasadnicze dezyderaty funkcjonalne – skomunikowanie z układem kolejowo – drogowym oraz kierunki przyłączenia do infrastruktury technicznej.

Podstawowym zamierzeniem kierunkowym, w grupie terenów sportu, rekreacji i wypoczynku jest ogólnomiejski ośrodek sportowo-rekreacyjny. W programie funkcjonalnym ośrodka znajdują się: kryty basen pływacki, zespół basenów otwartych, obiekty do gier terenowych, boiska, korty. W ramach tego działania również został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. Kompleks Rekreacyjno – Sportowy.

W układzie przestrzennym miasta - przede wszystkim z uwagi na przyjęte rozwiązanie modelu układu komunikacji drogowej – nie ma możliwości obwodowego prowadzenia ścieżek rowerowych w stosunku do terenów mieszkaniowych, które byłyby rozwiązaniem optymalnym. Projektowany układ ścieżek rowerowych związany jest ze strefą zieleni naturalnej towarzyszącej dolinom rzecznym Sołotwy i Lubaczówki.

2.1.1. Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności zmiany Studium z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118 poz. 1233).

Pierwsza część tekstowa Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" wypełnia w całości art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej uwzględniono uwarunkowania wynikające z:
- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju miasta i terenów objętych zmianą,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,

- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych,
- ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Pierwsza część tekstowa Studium wypełnia zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Druga część tekstowa Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczów" zasadniczo wyczerpuje zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy. Natomiast z uwagi na zmianę ustawy, należy przeanalizować czy na obszarze miasta przewidywane jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i wprowadzić zapisy umożliwiające realizację tego typu inwestycji.

2.1.2. Ocena zgodności Studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczów zostało uchwalone w 2001 r. z późniejszą zmianą w 2010 r. gdzie jednocześnie uwzględnione zostały zmiany w przepisach odrębnych. Ponieważ od ostatniej edycji upłynęły 4 lata, również przepisy odrębne uległy częściowej zmianie. Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji niektórych zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności studium, mogą natomiast powodować pewne problemy na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa należy uznać za zasadniczo zgodne z przepisami odrębnymi.

2.1.3. Ocena aktualności Studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

W latach 2010 – 2014 do urzędu wpłynęły 3 wnioski dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Są to wnioski od osób indywidualnych, a dotyczą głównie zmiany układu komunikacyjnego z jednoczesnym przeznaczeniem „uwolnionych terenów" pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Spełniając oczekiwania mieszkańców Rada Miejska w Lubaczowie podjęła uchwałę Nr 467/XXV/2012 z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium. Prace w tym zakresie są kontynuowane.

Mając na uwadze powyższe kwestie stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem aktualnym, w związku z czym stanowi punkt odniesienia dla oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2.2.1. Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Lubaczowa obowiązuje 31 Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, w tym w pięciu planach dokonano zmian. Łączna powierzchnia planów miejscowych wynosi 195,368 ha, co stanowi 7,6% całkowitej powierzchni miasta.
Uchwalanie planów sprzyja rozwojowi Lubaczowa w aspekcie społecznym, gospodarczym i środowiskowym. Projektowane i tworzone są nowe osiedla pod zabudowę mieszkaniową przyciągające inwestorów dużymi działkami budowlanymi terenami rekreacyjnymi dobrą komunikacją osiedlową, jak również korzystnym połączeniem z pozostałymi częściami miasta. Aspekt gospodarczy jest rozwijany poprzez wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych wyposażanych kolejno w infrastrukturę, co z kolei daje możliwość tworzenia nowych miejsc pracy. Ustalenia planów miejscowych również dają możliwość lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim są to drobne usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców osiedli np. drobny handel, usługi zdrowotne, gabinety kosmetyczne, salony fryzjerskie itp. Ze względu na środowisko władze miasta starają się dbać o obszary chronione i objęte ochroną konserwatorską dla zachowania i pielęgnowania dziedzictwa kulturowego.

Analiza miejscowych planów odnosi się do omówienia każdego opracowania osobno. Wynika to z faktu, że poszczególne plany miejscowe obejmują inny obszar oraz przedstawiają zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym konkretnych terenów o wyznaczonych granicach. Każdy plan jest indywidualny, opracowywany dla wybranego obszaru o specyficznych uwarunkowaniach, które w sposób bezpośredni rzutują na wynik końcowy procesu ich sporządzania.

Tabela Nr 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lubaczowa

Lp.	Nazwa dokumentu	Data uchwalenia	Uwagi	Powierzchnia [ha]
1	MPZP zespołu zabudowy jednorodzinnej „Kurierów AK”	uchwalony Uchwałą RM Nr 161/XXI/96 z dnia 3 października 1996 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 18, poz. 245 z dnia 31.12.1996 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	4,40
2	MPZP zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przemysłowej	uchwalony Uchwałą RM Nr 263/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 11, poz. 144 z dnia 24 lipca 1998 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji. Teren objęty mpzp w znacznej części zainwestowany	7,70
3	MPZP budownictwa mieszkaniowego przy ul. Nowej	uchwalony Uchwałą RM Nr 264/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 11, poz. 145 z dnia 24 lipca 1998 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	1,00
4	MPZP budownictwa mieszkaniowego przy ul. Cichej I	uchwalony Uchwałą RM Nr 265/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 11, poz. 146 z dnia 24 lipca 1998 r.	Bez zmian	0,40
5	MPZP „Mazury II” zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uchwalony Uchwałą RM Nr 9/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 341 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje	22,50

			znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji. Teren objęty mpzp w znacznej części zainwestowany	
6	MPZP „Mazury III" zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uchwalony Uchwałą RM Nr 10/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 342 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian	1,73
7	MPZP budownictwa jednorodzinnego ul. Niemirowskiej	uchwalony Uchwałą RM Nr 11/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r. ; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 343 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji. Teren objęty mpzp w znacznej części zainwestowany	20,00
8	MPZP zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Mickiewicza – Piaski	uchwalony Uchwałą RM Nr 12/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 344 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	8,50
9	MPZP budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Szopena	uchwalony Uchwałą RM Nr 13/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 345 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian Brak ruchu inwestycyjnego	0,70
10	MPZP budownictwa jednorodzinnego przy ulicy Cichej II	uchwalony Uchwałą RM Nr 14/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Przemyskiego Nr 21, poz. 346 z dnia 31 grudnia 1998r.	Bez zmian	0,48
11	MPZP zespołu obiektów administracyjno – usługowych oś. Słowackiego	uchwalony Uchwałą RM Nr 62/XXII/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa	Bez zmian Brak ruchu inwestycyjnego	0,69

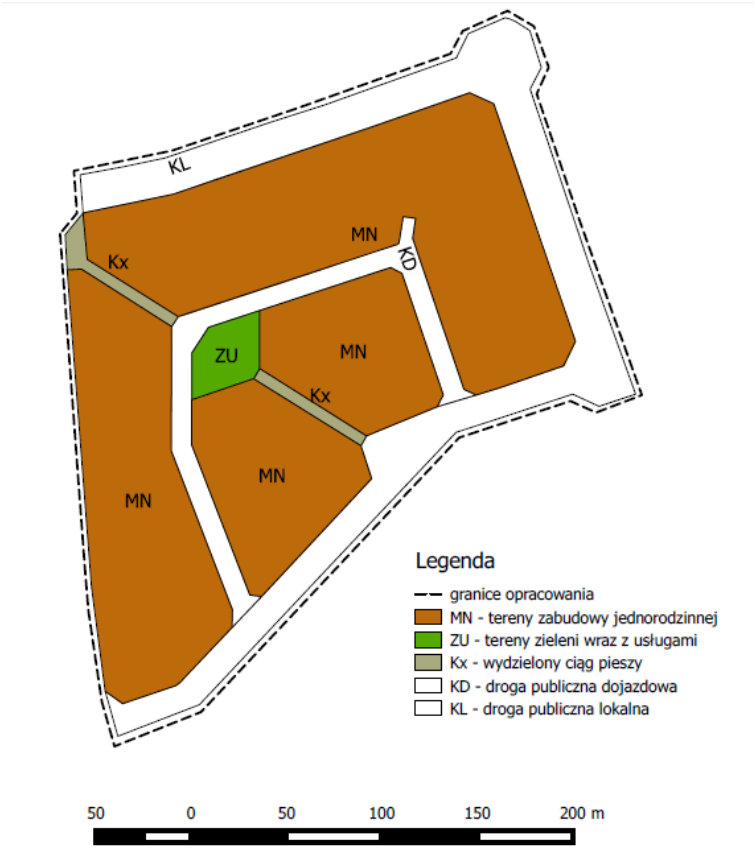
		Podkarpackiego Nr 38, poz. 647 z dnia 31 maja 2001 r.		
12	MPZP „Nowa II” budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej	uchwalony Uchwałą RM Nr 7/XV/00 z dnia 16 marca 2000 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 73, poz. 819 z dnia 16 listopada 2000 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	0,12
13	MPZP budownictwa jednorodzinnego przy ul. Technicznej	uchwalony Uchwałą RM Nr 8/XV/00 z dnia 16 marca 2000r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 73, poz. 820 z dnia 16 listopada 2000r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	0,50
14	MPZP zespołu handlowo – rekreacyjnego „KRYWULA”	uchwalony Uchwałą RM Nr 73/XXV/2001 z dnia 20 kwietnia 2001 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 44, poz. 759 z dnia 19 czerwca 2001 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	1,78
15	MPZP budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „MAZURY IV”	uchwalony Uchwałą RM Nr 119/XXXII/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 20, poz. 402 z dnia 19 kwietnia 2002 r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji	3,00
16	MPZP budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „MAZURY V”	uchwalony Uchwałą RM Nr 120/XXXII/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 20, poz. 403 z dnia 19 kwietnia 2002r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w	0,90

			wydawaniu decyzji	
17	MPZP budownictwa jednorodzinnego „Mazury VI”	uchwalony Uchwałą RM Nr 143/XXXV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 35, poz. 708 z dnia 27 czerwca 2002r.	Bez zmian Stopień niezgodności zapisów z wymogami ustawy nie powoduje znaczących utrudnień w wydawaniu decyzji. Teren objęty mpzp w znacznej części zainwestowany	10,00
18	MPZP teren usług komercyjnych przy ulicy Kard. Wyszyńskiego	uchwalony Uchwałą RM Nr 26/IV/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 35, poz. 692 z dnia 29 kwietnia 2003r.	Bez zmian Brak ruchu inwestycyjnego	0,44
19	MPZP „Lubaczów – ul. M. Konopnickiej”	uchwalony Uchwałą RM Nr 60/IX/2003 z dnia 23 maja 2003; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 64, poz. 1283 z dnia 14 lipca 2003 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	0,068
20	zmiana MPZP „MAZURY II”	uchwalona Uchwałą RM Nr 106/XV/2003 z dnia 5 grudnia 2003 r.; ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 35, poz. 365 z dnia 14 kwietnia 2004 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium Teren objęty mpzp w znacznej części zainwestowany	1,65 nie dotyczy
21	MPZP „Skwer obok Poczty” przy ul. Mickiewicza	uchwalony Uchwałą RM Nr 131/XVII/2004 z dnia 5 marca 2004 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 30, poz. 306 z dnia 7 kwietnia 2004 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium Brak ruchu inwestycyjnego	0,13
22	MPZP Kompleks Rekreacyjno – Sportowy	uchwalony Uchwałą RM Nr 223/XXVII/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 48, poz. 565 z dnia 7 kwietnia 2005 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium Brak ruchu inwestycyjnego	11,00
23	MPZP Tereny wytwórczo –	uchwalony Uchwałą RM Nr 379/XLV/2006	Bez zmian	60,00

	składowe przy ul. Technicznej	z dnia 30 czerwca 2006 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 160, poz. 2740 z dnia 30 grudnia 2006 r.	Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium Brak ruchu inwestycyjnego	
24	MPZP „WZGÓRZE ZAMKOWE" – Zespół Zamkowo-Parkowy przy Muzeum Kresów	uchwalony Uchwałą RM Nr 384/XXIX/2008 z dnia 26 listopada 2008 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 2795 z dnia 30 grudnia 2008 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	10,00
25	Zmiana MPZP zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przemysłowej	uwalona Uchwałą RM Nr 383/XXIX/08 z dnia 26 listopada 2008 r., ogłoszonej w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 2794 z dnia 30 grudnia 2008 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	0,60 nie dotyczy
26	MPZP osiedla domków jednorodzinnych „Pod Borem" przy ulicy Przemysłowej	uchwalony Uchwałą RM Nr 418/XXXI/2009 z dnia 28 stycznia 2009 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 14, poz. 330 z dnia 12 marca 2009 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	11,00
27	Zmiana MPZP Tereny wytwórczo – składowe przy ul. Technicznej	Uchwalona Uchwałą RM NR 407/XXX/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r.; ogł. w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 69, poz. 1621 z dnia 14 września 2009 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	4,94 nie dotyczy
28	zmiana MPZP zespołu handlowo – rekreacyjnego „KRYWULA"	uchwalona Uchwałą RM Nr 493/XXXVI/09 z dnia 24 czerwca 2009 ogł. w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 69, poz. 1622 z dnia 14 września 2009 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	0,19 nie dotyczy
29	MPZP „Niemirowska II" w Lubaczowie	uchwalony Uchwałą RM Nr 70/V/2011 z dnia 18 lutego 2011 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 69, poz. 1252 z dnia 17 maja 2011 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	11,00
30	MPZP „Myśliwska"	uchwalona Uchwałą RM Nr 364/XVII/2012 z dnia 29 lutego 2012 r.; ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego poz. 893 z dnia 17 kwietnia 2012 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	7,33
31	Zmiana MPZP „Lubaczów – ul. M. Konopnickiej"	uchwalona Uchwałą RM Nr 647/XXXV/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego poz. 3086 z dnia 23 sierpnia 2013 r.	Bez zmian Plan zgodny z ustawą i ustaleniami studium	0,068 Nie dotyczy
			Razem:	195,368

Źródło: Opracowanie własne

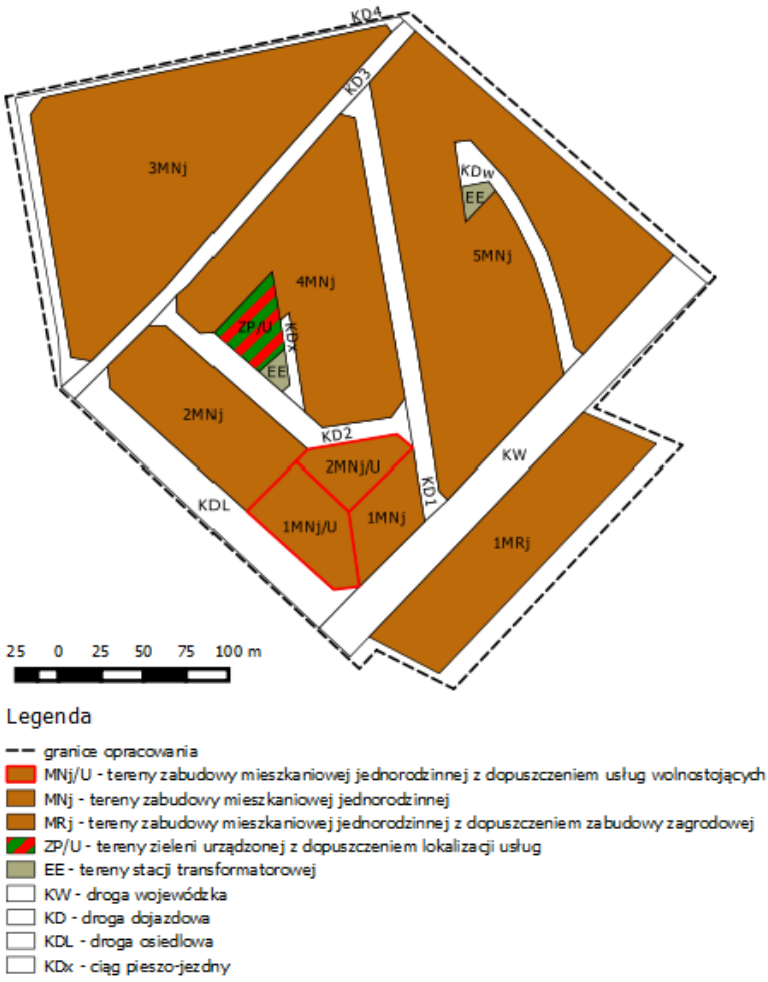
1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kurierów AK”



Rysunek 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kurierów AK"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 161/XXI/96 z dnia 3 października 1996 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego „Kurierów AK” obejmuje obszar o powierzchni 4,40 ha.

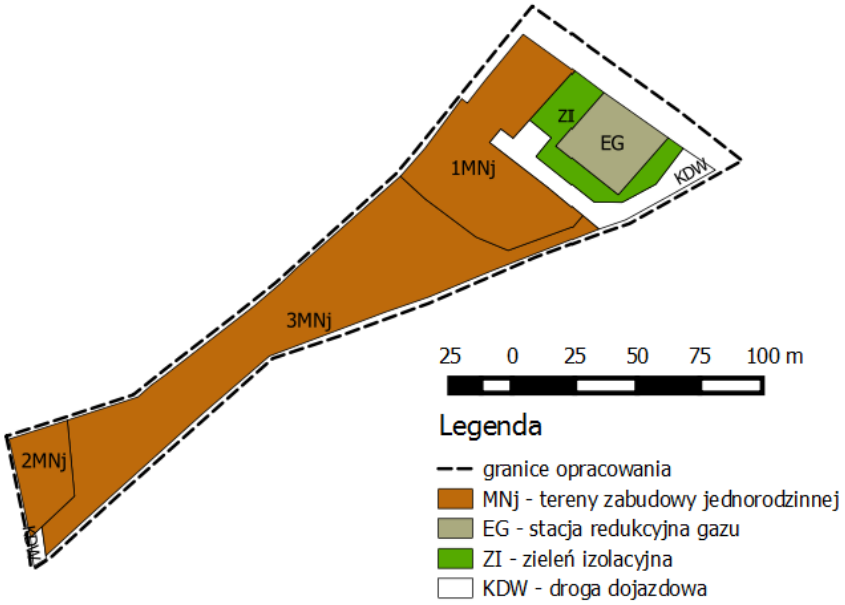
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanego przy ul. Przemysłowej



`**Rysunek 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Przemysłowej
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 263/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Przemysłowej zajmuje obszar o powierzchni ok. 7,70 ha, co stanowi 0,3% powierzchni miasta ogółem. Plan miejscowy położony jest w północno zachodniej części Lubaczowa.

3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego przy ul. Nowej

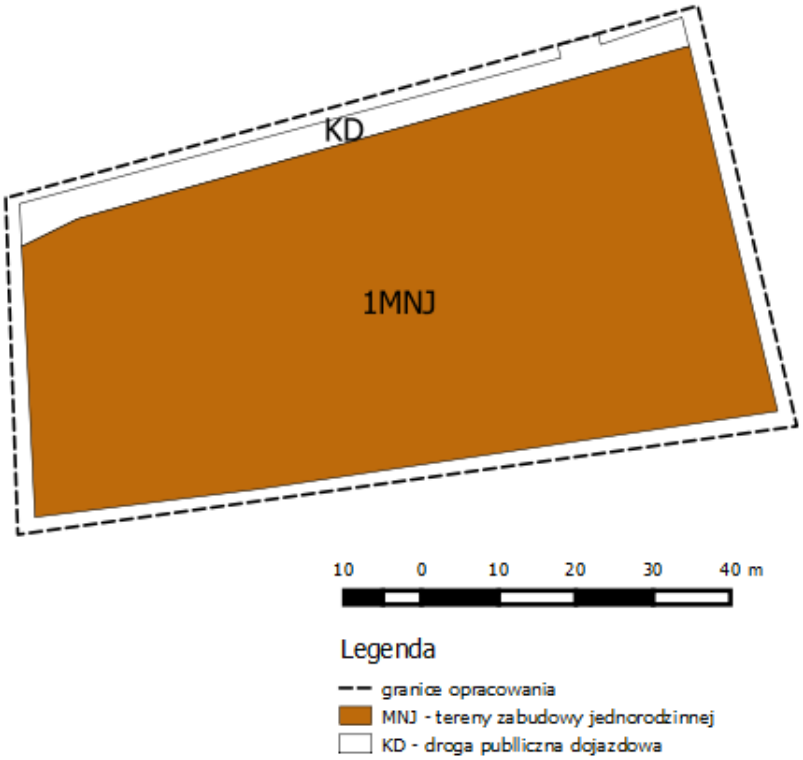


Rysunek 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Nowej
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 264/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Nowej znajduje się we wschodniej części Lubaczowa przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,00 ha.

Powyższy plan miejscowy porządkuje układ urbanistyczny na terenie osiedla we wschodniej części miasta. Wprowadza możliwość zagospodarowania dotychczas nieużytkowanego terenu znajdującego się pomiędzy terenami już zabudowanymi.

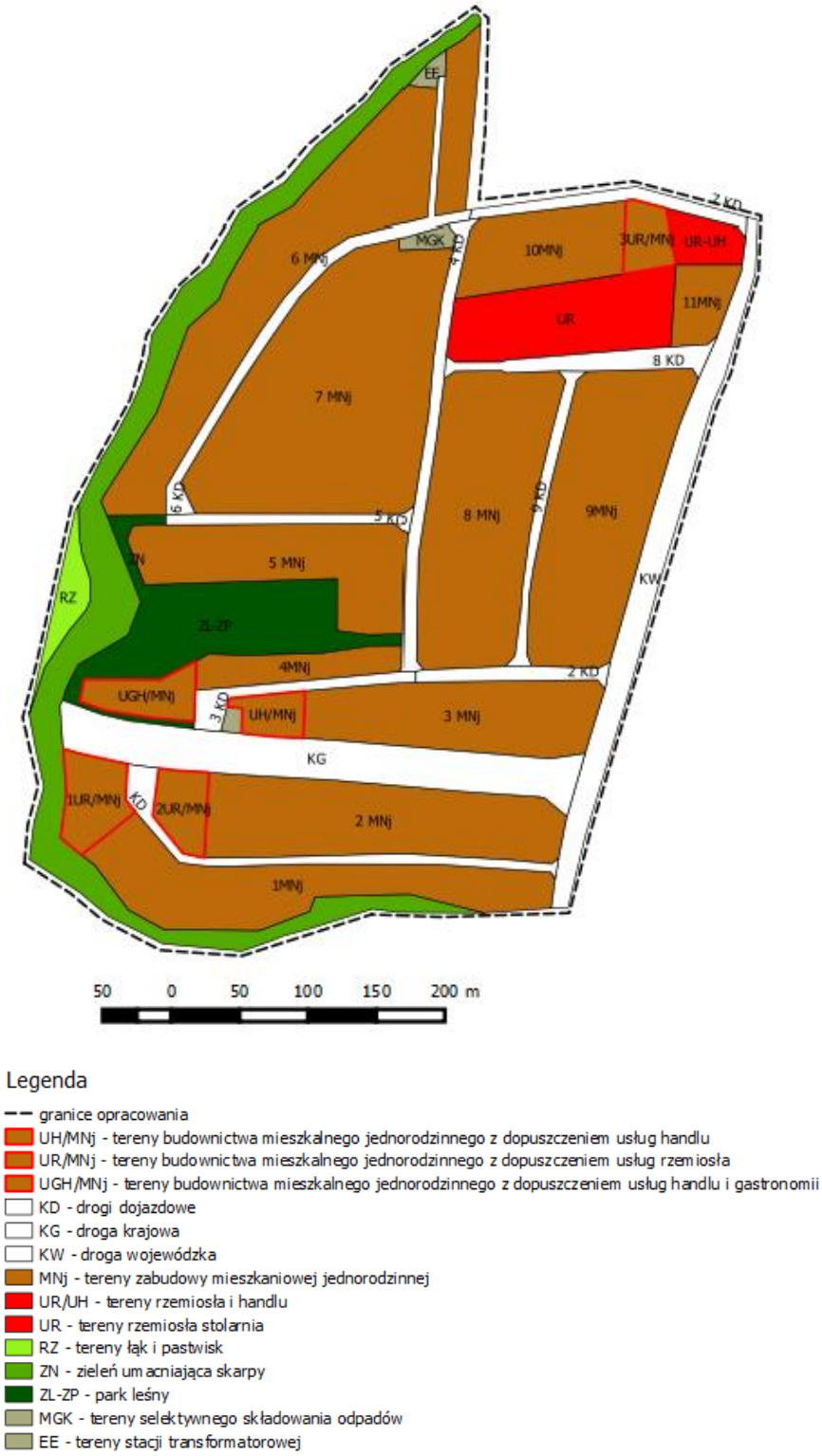
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego przy ul. Cichej



Rysunek 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Cichej
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 265/XXXVII/98 z dnia 12 czerwca 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Cichej położony jest w zachodniej części Lubaczowa i graniczy z obszarami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz cmentarzem wojskowym na południu. Całkowita powierzchnia planu wynosi około 0,40 ha i obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 1 MNj

5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego MPZP „Mazury II” zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



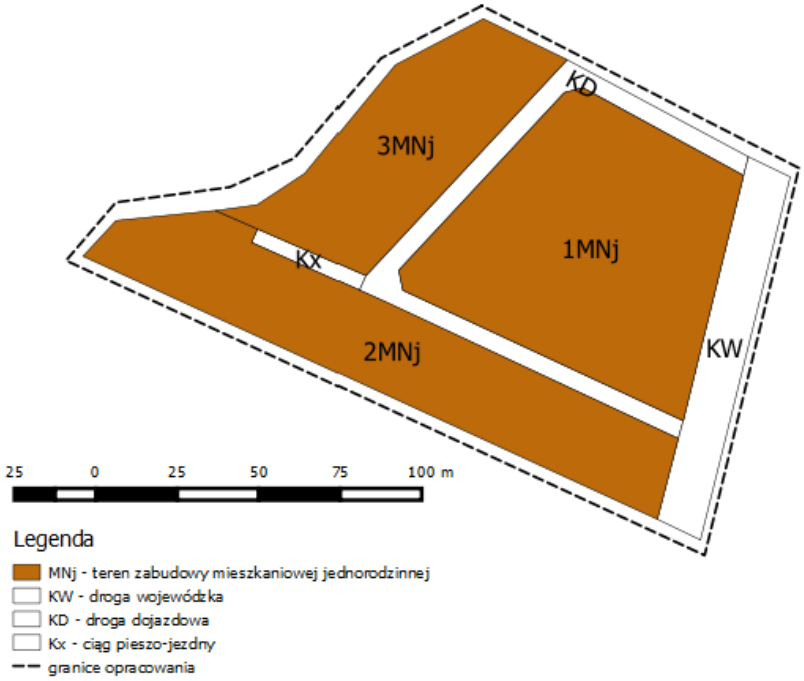
Rysunek 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury II"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 9/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Mazury II” zajmuje obszar na południu Lubaczowa o powierzchni 22,50 ha co stanowi 0,9% powierzchni ogólnej miasta.

Teren objęty opracowaniem przeznaczony jest przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową. W planie przewidziany został obszar pod budowę drogi o charakterze krajowym, która ma swoje miejsce w południowej części terenu.

Plan miejscowy „Mazury II" jest jednym z planów o największej powierzchni uchwalonym przez Radę Miasta w Lubaczowie. Przyjęcie planu stworzyło możliwość rozwinięcia się tej części miasta. Ułatwia rozwój w aspekcie mieszkalnictwa – wprowadzając ład przestrzenny na tym terenie, jak również w sferze usług, handlu i gastronomii.

6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Mazury III

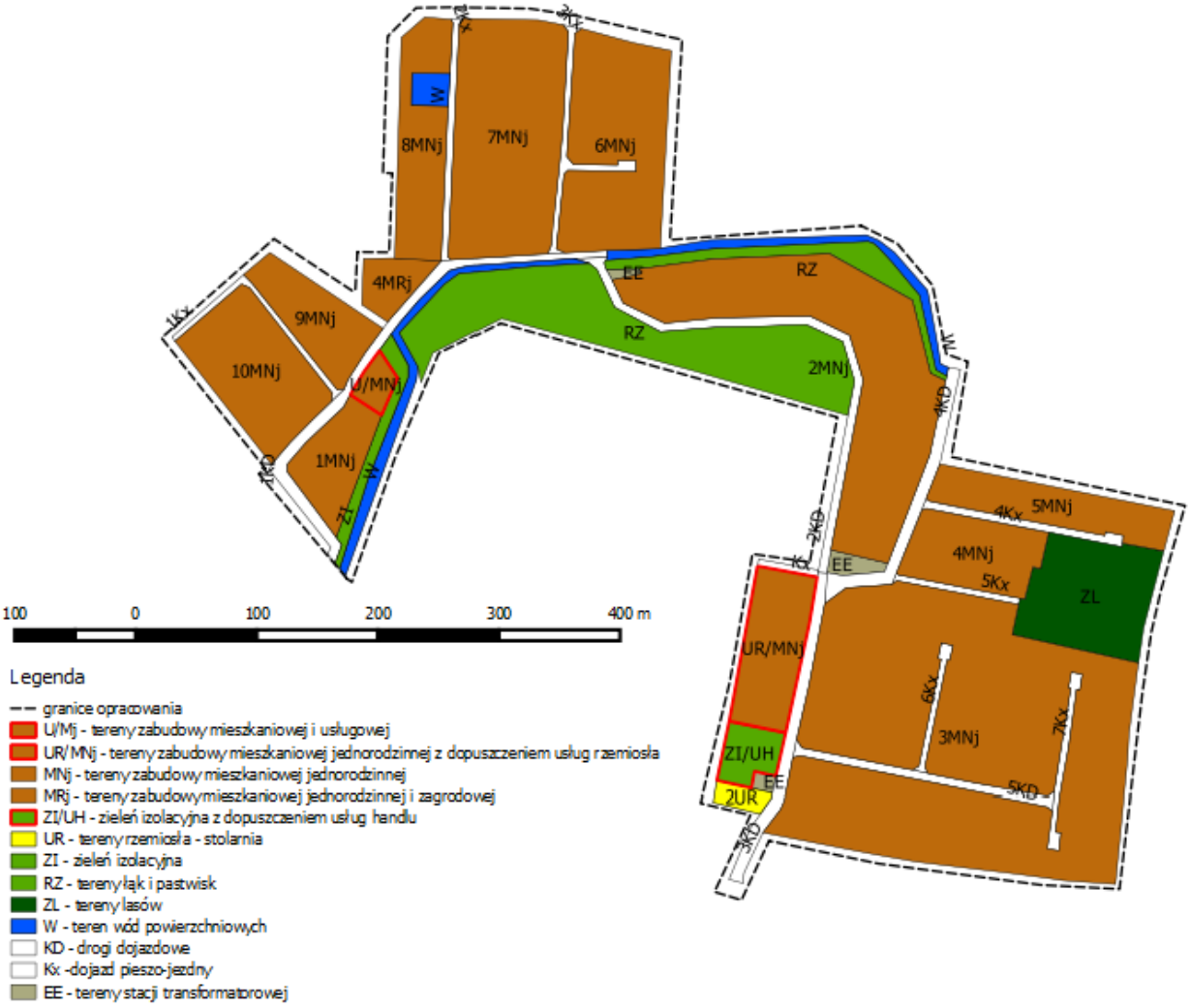


Rysunek 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury III"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 10/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Mazury III obejmuje powierzchnię 1,73 ha. Teren objęty planem znajduje się w południowej części miasta.

Plan miejscowy swoim zakresem obejmuje 16 działek budowlanych o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych. Omawiany obszar znajduje się w pobliżu głównego węzła komunikacyjnego ul. Jana III Sobieskiego.

7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Niemirowskiej

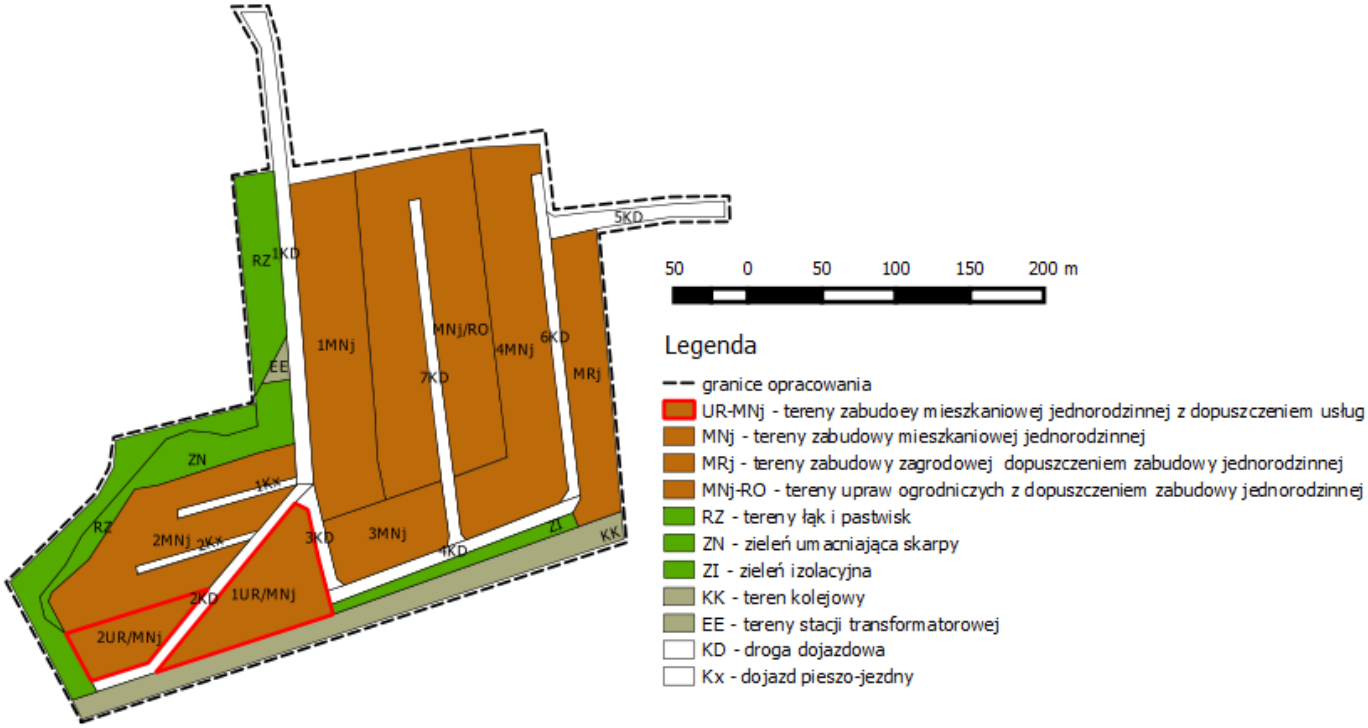


Rysunek 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Niemirowskiej
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 11/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Niemirowskiej (obejmuje obszar ok. 20,00 ha. Zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miasta. Graniczy z gruntami ornymi, a obecnie na południu z MPZP „Niemirowska II" dla osiedla domków jednorodzinnych. W planie określono następujące przeznaczenie terenów:

- MNj w tym UR/MNj – tereny o łącznej powierzchni około 15,50 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Plan obejmuje działki budowlane w liczbie 118. Średnia wielkość tych działek wynosi 0,13 ha. Na terenach mieszkalnych możliwa jest lokalizacja usług nie będących uciążliwymi dla środowiska. Uchwalenie MPZP ul. Niemirowska miało przede wszystkim na celu zagospodarowanie terenów w południowo-wschodniej części miasta z przeznaczeniem ich na funkcję mieszkaniową. Tereny te znajdują się przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych na trasie Lubaczów-Budomierz z przejściem granicznym.

8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Mickiewicza – Piaski

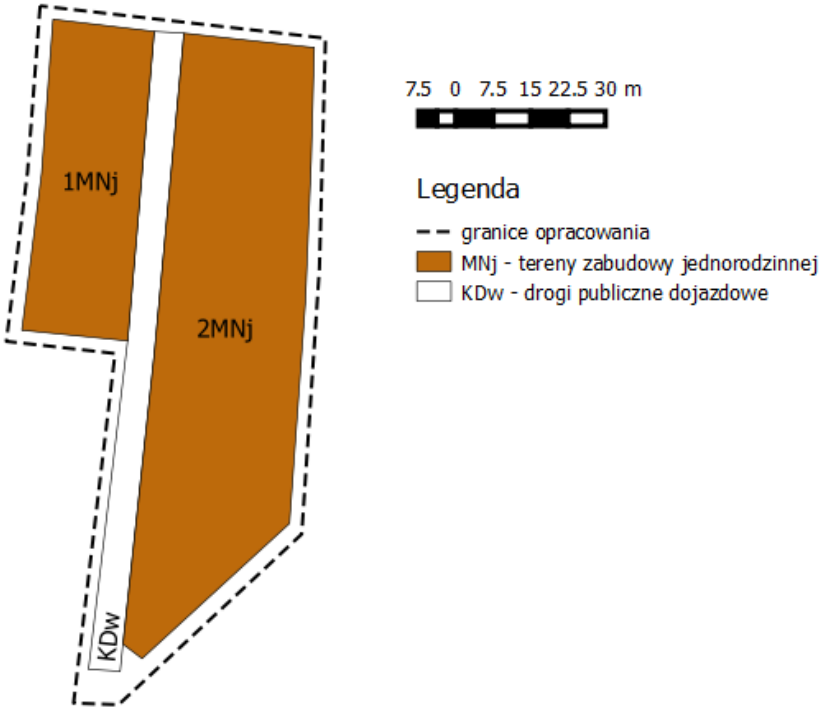


Rysunek 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Mickiewicza-Piaski
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 12/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Mickiewicza-Piaski swoim obszarem obejmuje teren o powierzchni około 8,50 ha. Zlokalizowany jest w zachodniej części Lubaczowa i graniczy od zachodu z gruntami ornymi, od północy i wschodu z terenami mieszkalnymi jednorodzinnymi a od południa z terenami kolejowymi.

Plan miejscowy ul. Mickiewicza-Piaski położony jest na zapleczu głównej drogi wylotowej z Lubaczowa w kierunku Dachnowa. Opracowany został na wniosek właścicieli terenów rolnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Pewnym utrudnieniem w jego realizacji jest brak głównej drogi dojazdowej łączącej osiedle z ul. Mickiewicza.

9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Szopena

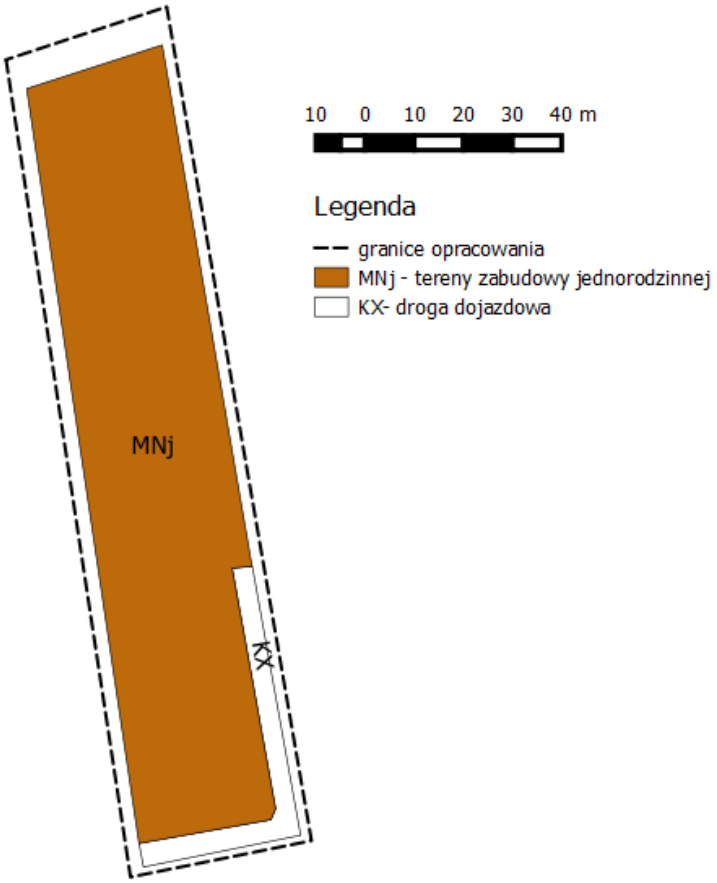


Rysunek 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Szopena
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 13/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Niniejszy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni 0,70 ha. Położony jest w północnej części miasta. Jest kontynuacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Kasztanowej. Badany obszar od strony południowej graniczy z terenami PKP, natomiast od północy i zachodu z zabudową usługową, produkcyjną i handlową.

Plan miejscowy przy ulicy Szopena swoim zakresem obejmuje 7 działek budowlanych. Wykorzystuje nie użytkowany do tej pory teren w pobliżu osiedla domów jednorodzinnych.

10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Cichej II

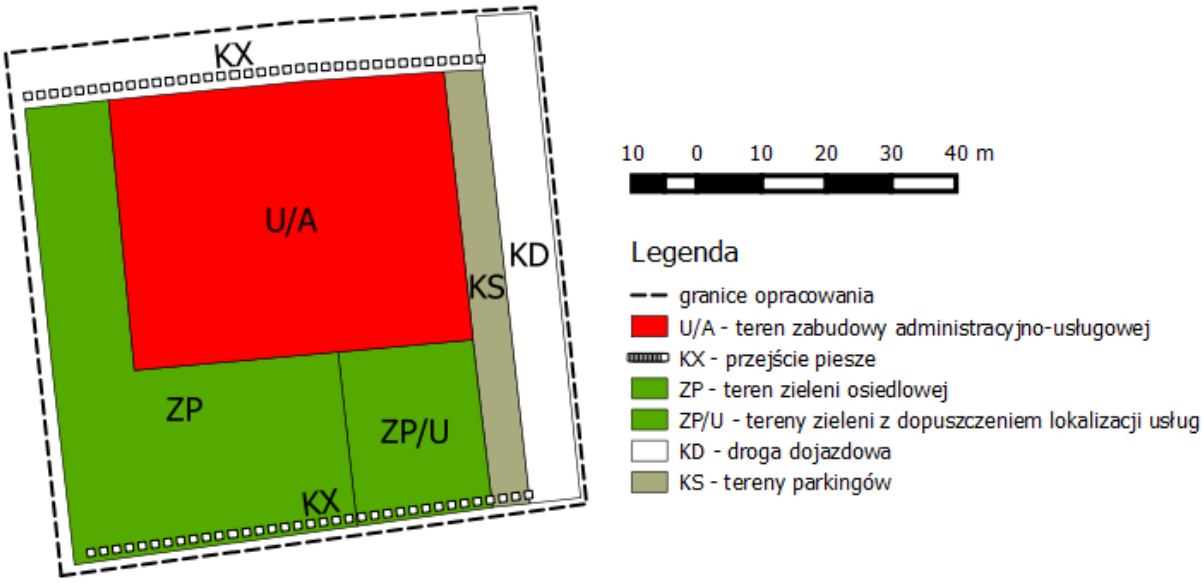


Rysunek 10 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Cicha II
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 14/II/98 z dnia 27 listopada 1998 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Cicha II uchwalono dla obszaru o powierzchni 0,48 ha położonego w zachodniej części Lubaczowa przy jednej z głównych ulic – T. Kościuszki. Teren planu przeznaczono pod:

- Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MNj o łącznej powierzchni około 0,48 ha, którą stanowią trzy działki budowlane z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
- Drogę dojazdową do działki nr 2 oznaczoną symbolem KX jako ciąg pieszo-jezdny

11. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu obiektów administracyjno-usługowych oś. Słowackiego

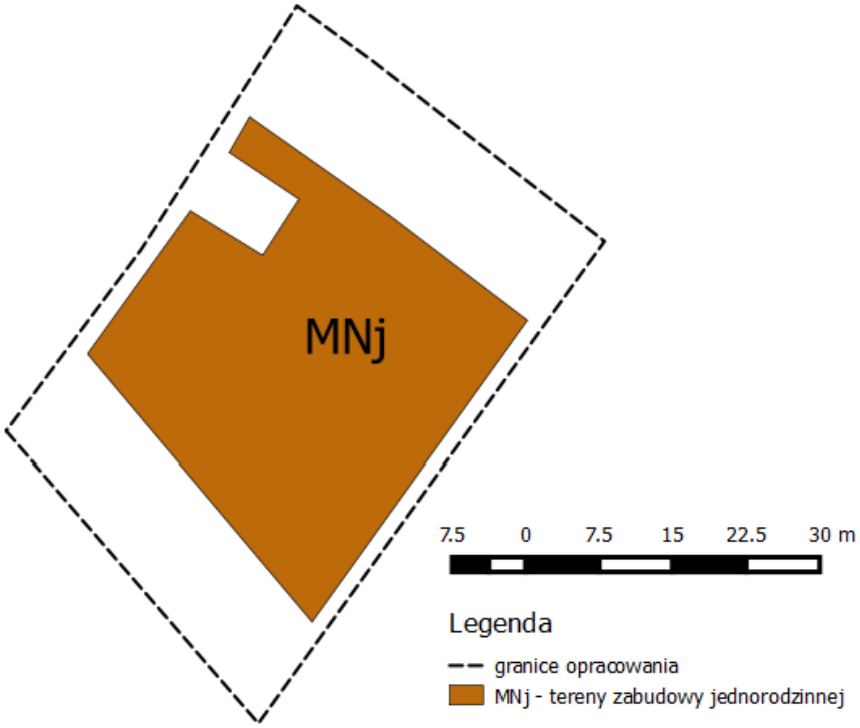


Rysunek 11 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oś. Słowackiego
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 62/XXII/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego na oś. Słowackiego zlokalizowany jest w centralnej części miasta przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Swoim zakresem obejmuje obszar 0,69 ha, na który składają się tereny przeznaczone pod:

- U/A – zabudowę o charakterze usługowo-administracyjną o powierzchni 0,27 ha. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały uwzględnione w uchwale.
- ZP i ZP/U – zieleń osiedlową, wypoczynkowo-rekreacyjną (place zabaw i gier) z dopuszczeniem lokalizacji obiektu usługowego.
- Komunikację: KD – fragment drogi osiedlowej, KX – ciąg pieszy

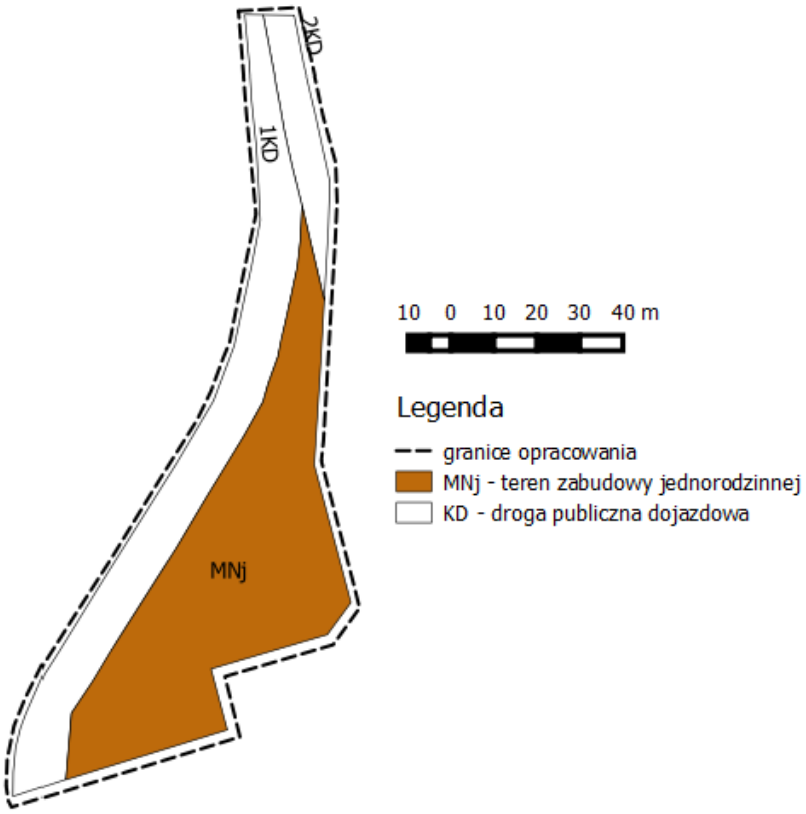
12. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nowa II" budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej



Rysunek 12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Nowa II
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 7/XVI/2000 z dnia 16marca 2000 r.

Plan został uchwalony dla obszaru o powierzchni 0,12 ha przy ul. Nowej położonej w południowo-zachodniej części Lubaczowa. Przeznaczono powyższe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą lub wolnostojącą oznaczoną symbolem MNj przy warunkowej likwidacji stacji wodociągowej. Dostęp do powstałych działek: dla działki 1 z istniejącej ul. Kombatantów dla działki 2 z istniejącej ul. Nowej.

13. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Technicznej



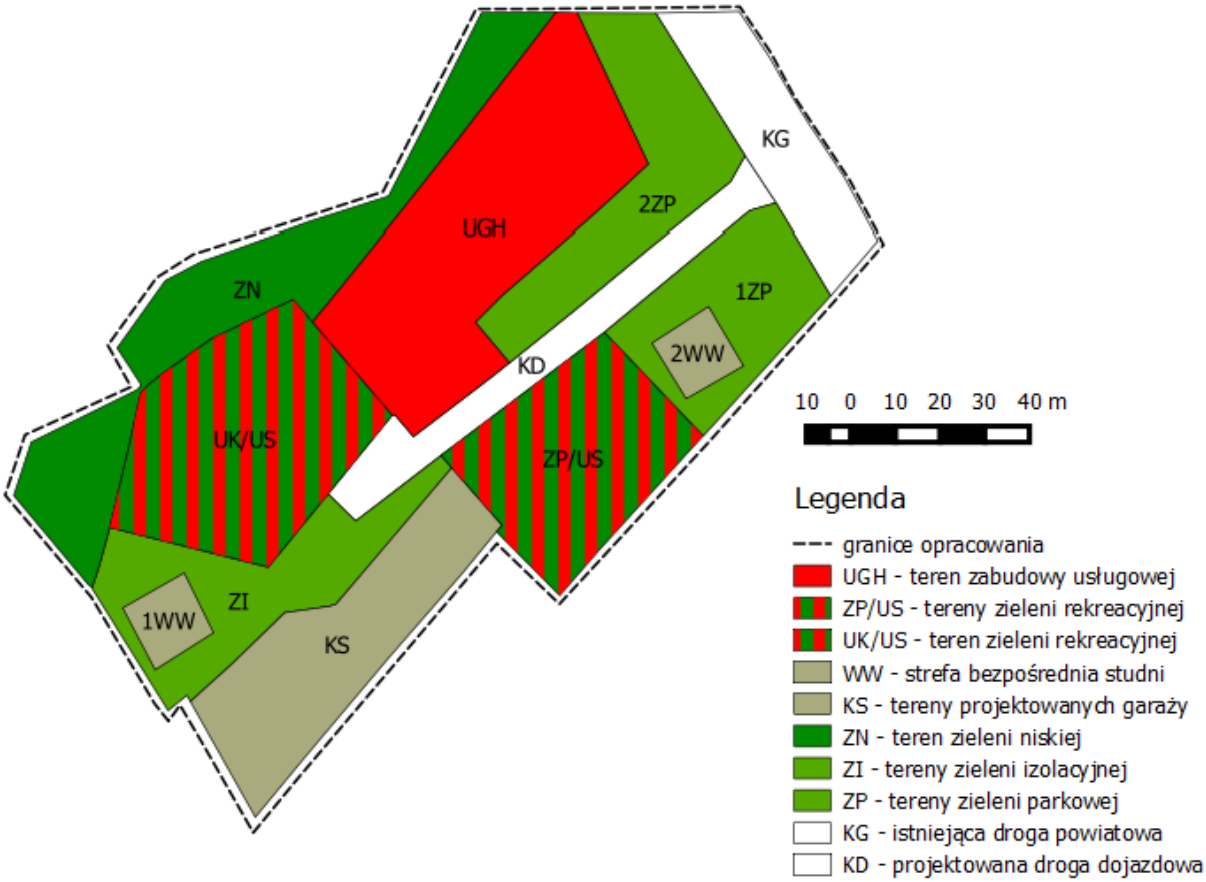
Rysunek 13 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Techniczna
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 8/XV/2000 z dnia 16marca 2000 r.

Plan obejmuje obszar 0,50 ha przy ul. Technicznej położony we wschodniej części miasta. Od wschodu przylega do granicy miasta i graniczy bezpośrednio z terenem miejscowości Młodów, a od południa i zachodu z terenami mieszkalnymi. Ustalone zostało następujące przeznaczenie terenów:

- MNj – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nie będących uciążliwymi dla środowiska. Powierzchnia tego terenu wynosi około 0,44 ha. W uchwale planu określone zostały szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Uwzględniono również teren pod komunikację: KD – drogi dojazdowe

Plan miejscowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ul. Technicznej wyznacza dwie działki budowlane. Zlokalizowany jest przy ważnym ciągu komunikacyjnym oraz przy terenach MPZP terenów wytwórczo-składowych przy ul. Technicznej.

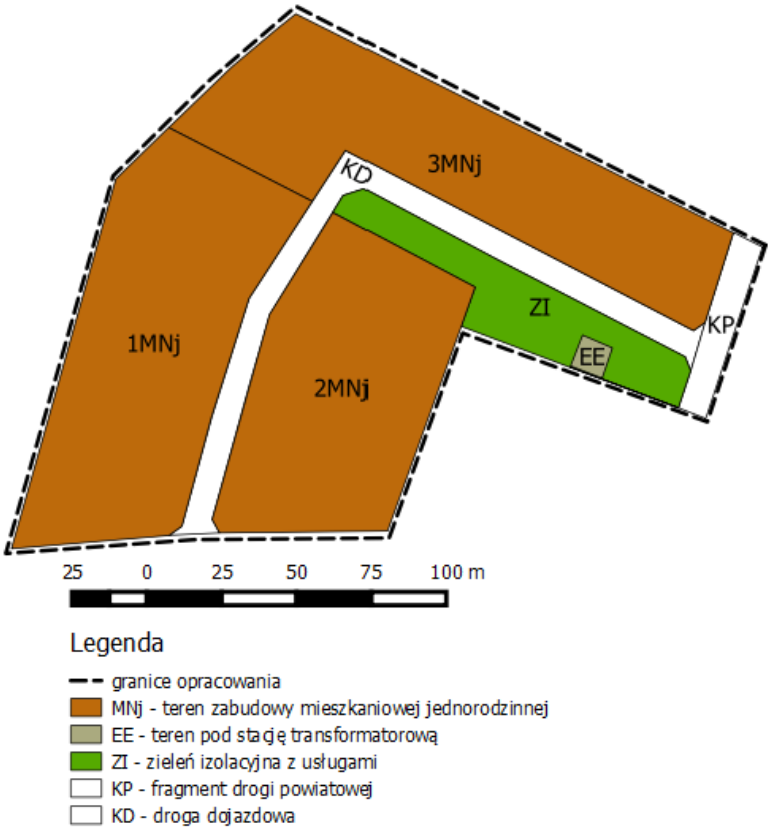
14. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu handlowo-rekreacyjnego „Krywula”



Rysunek 14 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Krywula"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 73/XXV/2001 z dnia 20 kwietnia 2001 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony dla obszaru handlowo-rekreacyjnego „Krywula” o powierzchni 1,78 ha. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w Lubaczowie przy ul. Abp. Baziaka.
Plan w przeważającej części został zrealizowany i mieści się tam w chwili obecnej pawilon handlowy. Obiekt posiada miejsca parkingowe przeznaczone dla klientów sklepu. Uchwalenie planu było korzystne z punktu widzenia mieszkańców pobliskich osiedli i spowodowało uporządkowanie terenu.

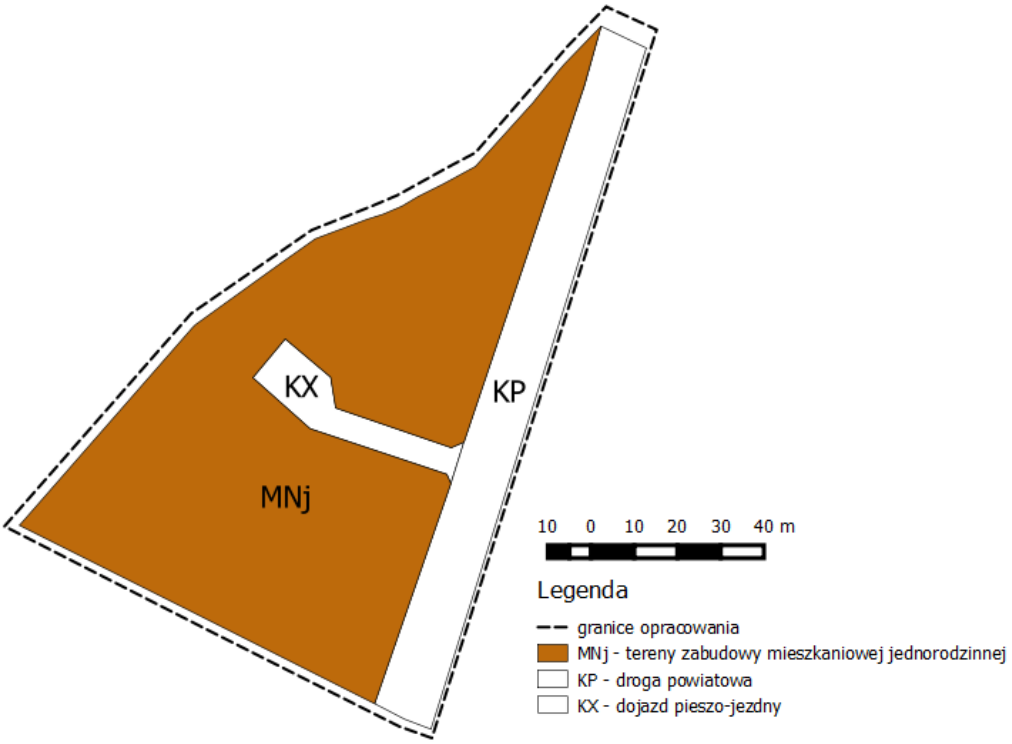
15. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „MAZURY IV”



Rysunek 15 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury IV"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 119/XXXII/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.

Plan miejscowy Mazury IV zajmuje powierzchnię około 3,00 ha i stanowi niecałe 0,12% powierzchni ogólnej. Zlokalizowany jest w południowej części Lubaczowa. Graniczy z dwóch stron z miejscowymi planami Mazury II i Mazury III. Plan obejmuje swoimi granicami 26 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

16. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „MAZURY V”

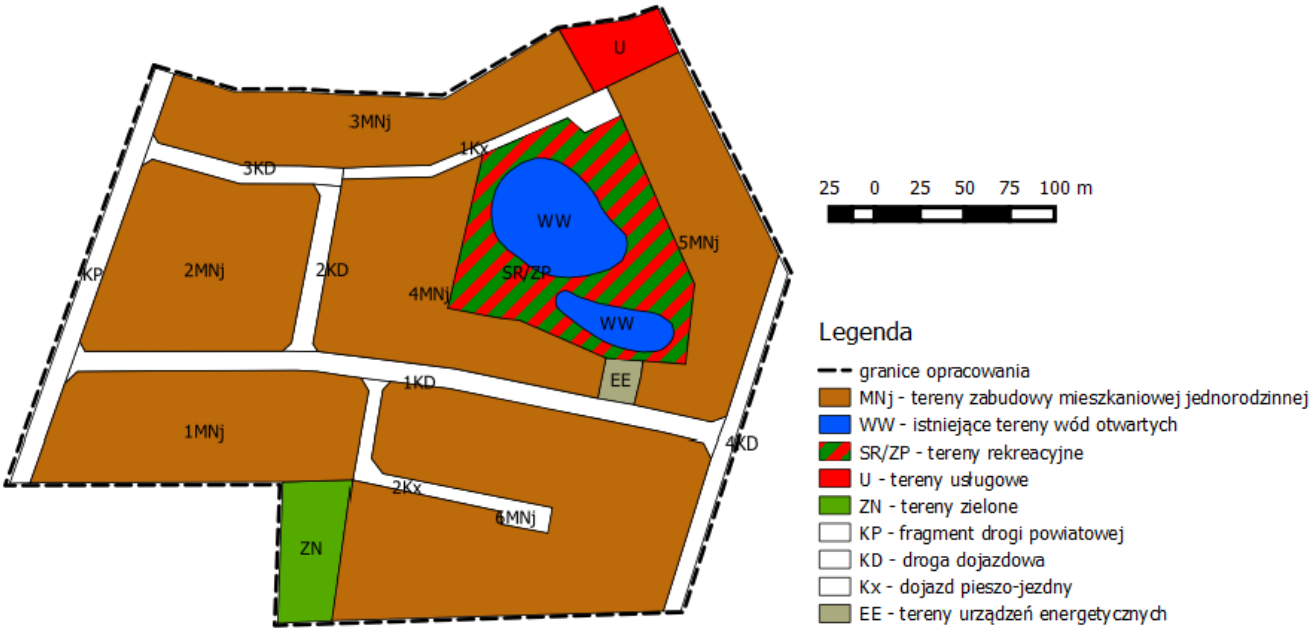


Rysunek 16 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury V"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 120/XXXII/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.

Teren uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego Mazury V zajmuje powierzchnię 0,90 ha. Zlokalizowany jest w południowej części miasta. Sąsiaduje z gruntami ornymi od zachodu, MPZP Mazury III od południa, od północ z ważnym ciągiem komunikacyjnym Lubaczowa – ul. Jana III Sobieskiego, a od wschodu z terenami produkcyjnymi

MPZP Mazury V jest 4 planem miejscowym dla obszaru przy ul. Mazury. Obejmuje 7 działek budowlanych wydzielonych pod zabudowę jednorodzinną.

17. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego budownictwa jednorodzinnego „Mazury VI”

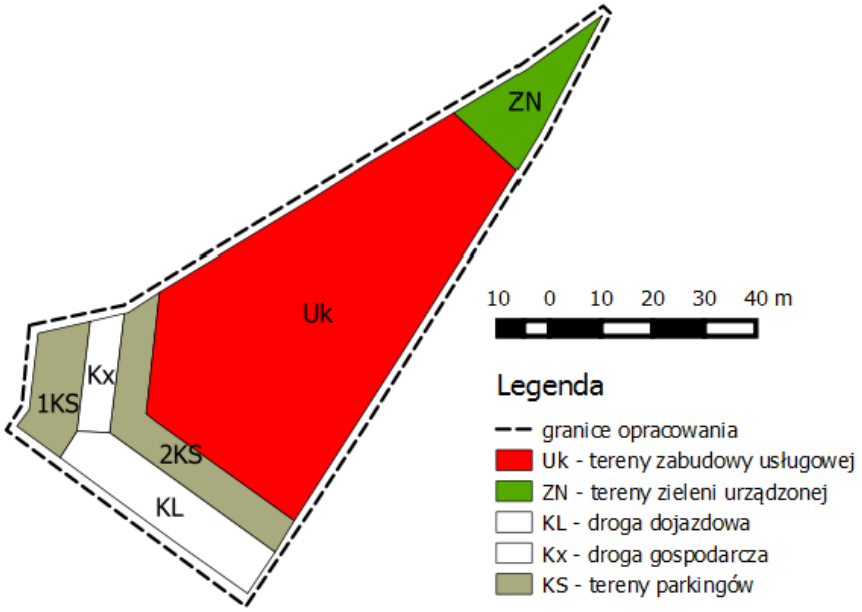


Rysunek 17 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury VI"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 143/XXXV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,00 ha (0,39% powierzchni ogólnej miasta) znajdujący się na południe od centrum Lubaczowa. Jest ostatnim uchwalonym planem miejscowym dla osiedla Mazury.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Mazury VI skierowany jest przede wszystkim dla przyszłych mieszkańców osiedla. Stanowi atrakcyjne miejsce pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Posiada duży teren przeznaczony pod rekreację i wypoczynek z istniejącymi zbiornikami wodnymi. Wydzielono 59 działek budowlanych.

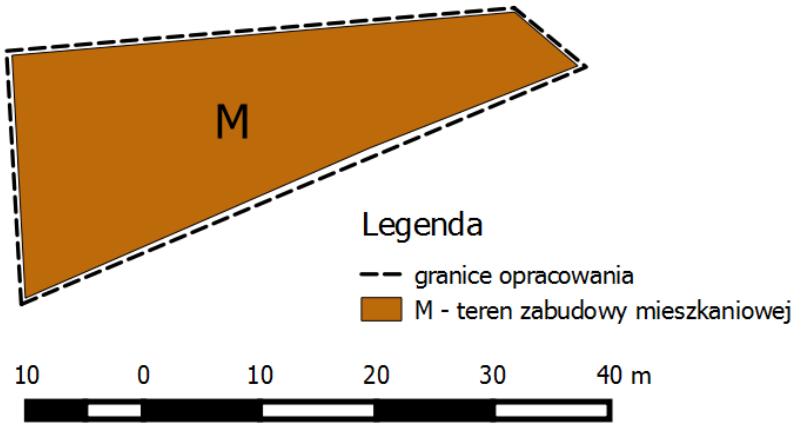
18. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego teren usług komercyjnych przy ulicy Kard. Wyszyńskiego



Rysunek 18 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Wyszyńskiego
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 26/IV/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.

Plan miejscowy uchwalony został dla terenu położonego przy ul. Kard. Wyszyńskiego o powierzchni 0,44 ha w południowo-zachodniej stronie miasta. Teren stanowiący nieużytek przeznaczony został pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym
Plan przy ul. Wyszyńskiego udostępnia kolejny teren przeznaczony pod inwestycje. Pomimo korzystnego położenia przy głównej drodze wylotowej z miasta, plan ten nie został jeszcze zrealizowany.

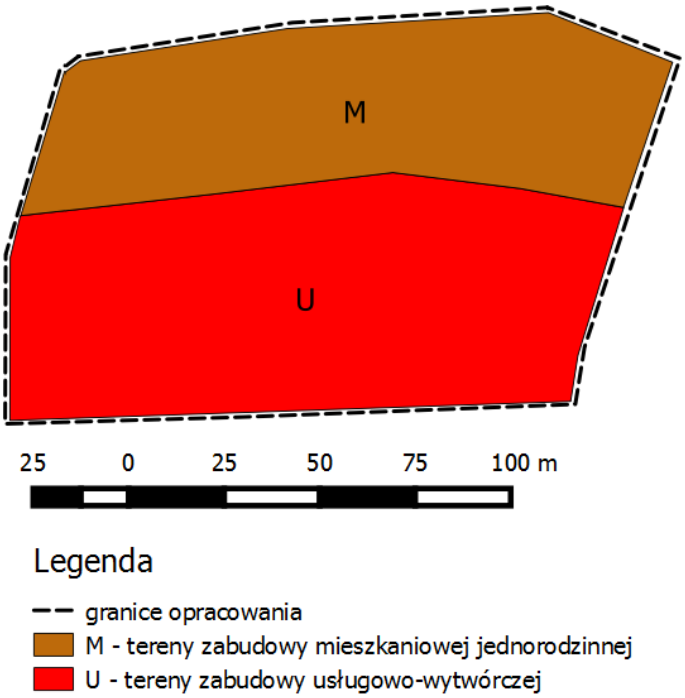
19. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lubaczów – ul. M. Konopnickiej"



Rysunek 19 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Konopnicka
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 60/IX/2003 z dnia 23 maja 2003 r.

Plan miejscowy uchwalono dla obszaru położonego w centralnej strefie miasta przy skrzyżowaniu ulic Konopnickiej i Unii Lubelskiej. Teren zajmuje powierzchnię 0,068 ha i przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej i usług.

20. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „MAZURY II” – zmiana



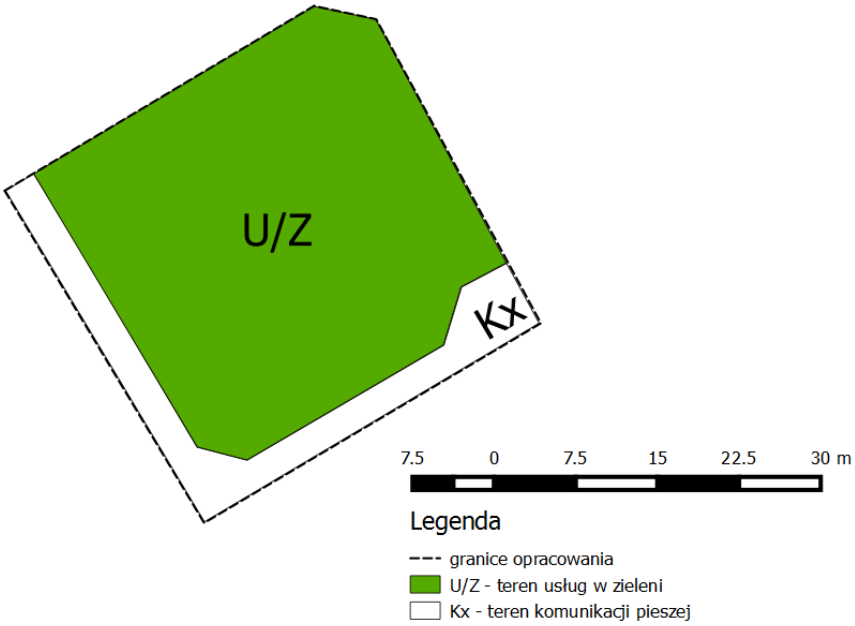
Rysunek 20 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mazury II" - zmiana
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 106/XV/2003 z dnia 5 grudnia 2003 r.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Mazury II objęła obszar 1,65 ha przy czym ustalenia planu dotyczące tego terenu straciły moc z chwilą wejścia w życie planu Mazury II/2003. Plan ten znajduje się w północnej części osiedla Mazury II. Ustalone zostały następujące zmiany przeznaczenia terenów:

- U – tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-wytwórczą o powierzchni ok. 0,97 ha.
- M – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami o powierzchni ok. 0,68 ha. Zabudowa usługowa powiązana z mieszkaniową jednorodzinną lub jako obiekt wolnostojący

Uchwalenie planu zmieniającego MPZP Mazury II wprowadziło możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy usługowej o charakterze produkcyjno-wytwórczym oraz doprowadziło do powiększenia tego terenu dzięki czemu ma on bezpośredni dostęp do głównej drogi osiedlowej – ul. Mazury. Północna część planu została natomiast powiększona o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów usługowych.

21. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Skwer obok poczty” przy ul. Mickiewicza.



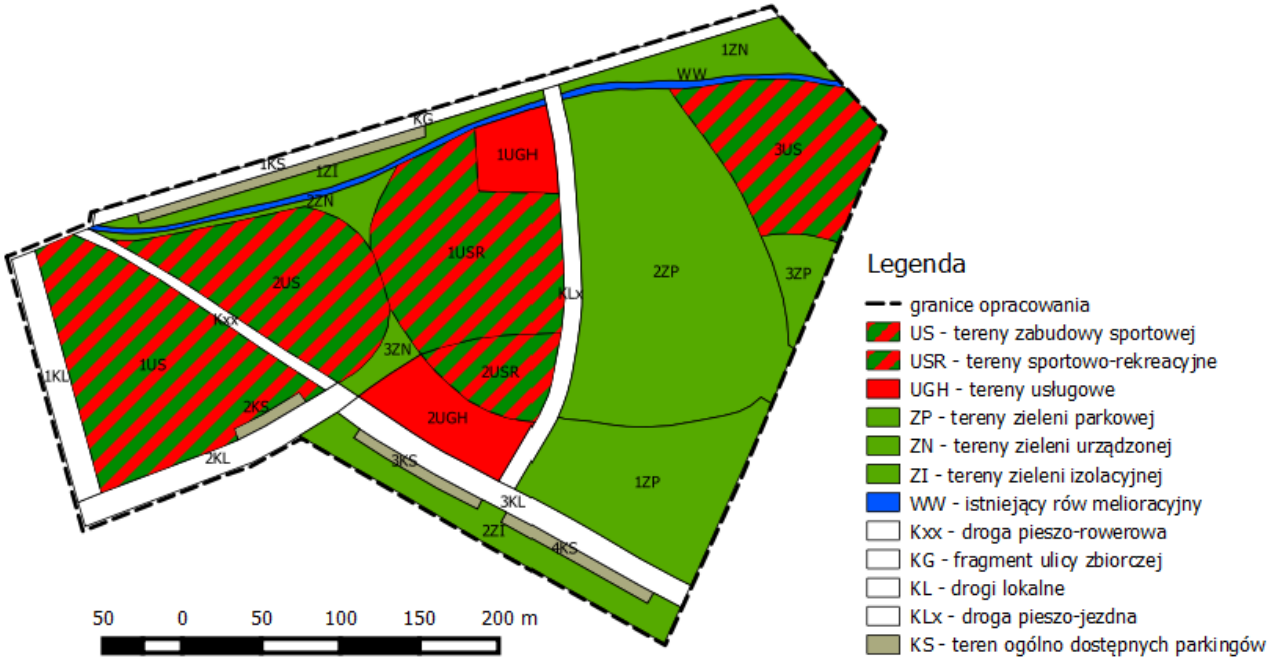
Rysunek 21 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Skwer obok poczty"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 131/XVII/2004 z dnia 5 marca 2004 r.

Plan obejmuje swoimi granicami obszar o powierzchni około 0,13 ha, Teren objęty planem położony jest w centrum Lubaczowa na skrzyżowaniu ulic Konopnickiej i Mickiewicza. Otoczony jest zabudową o charakterze usługowym w tym usług publicznych: Starostwa Powiatowego i Urzędu Poczty Polskiej. Według uchwały teren przeznaczony jest pod:

- Usługi w zieleni o powierzchni ok. 0,11 ha oznaczony na rysunku planu symbolem U/Z. Zabronione jest lokalizowanie obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia człowieka. Wyżej wymienione usługi mogą przyjąć charakter handlu i/lub gastronomii. Pozostały niezabudowany obszar zagospodarowany powinien być zielenią parkową.
- Komunikację w postaci ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX, którego nawierzchnia powinna być ułożona z kostki brukowej i przystosowana dla osób niepełnosprawnych. Powierzchnia terenu to ok. 0,02 ha

Plan miejscowy nie doczekał się realizacji i w chwili obecnej użytkowany jest w sposób dotychczasowy.

22. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kompleks Rekreacyjno-Sportowy



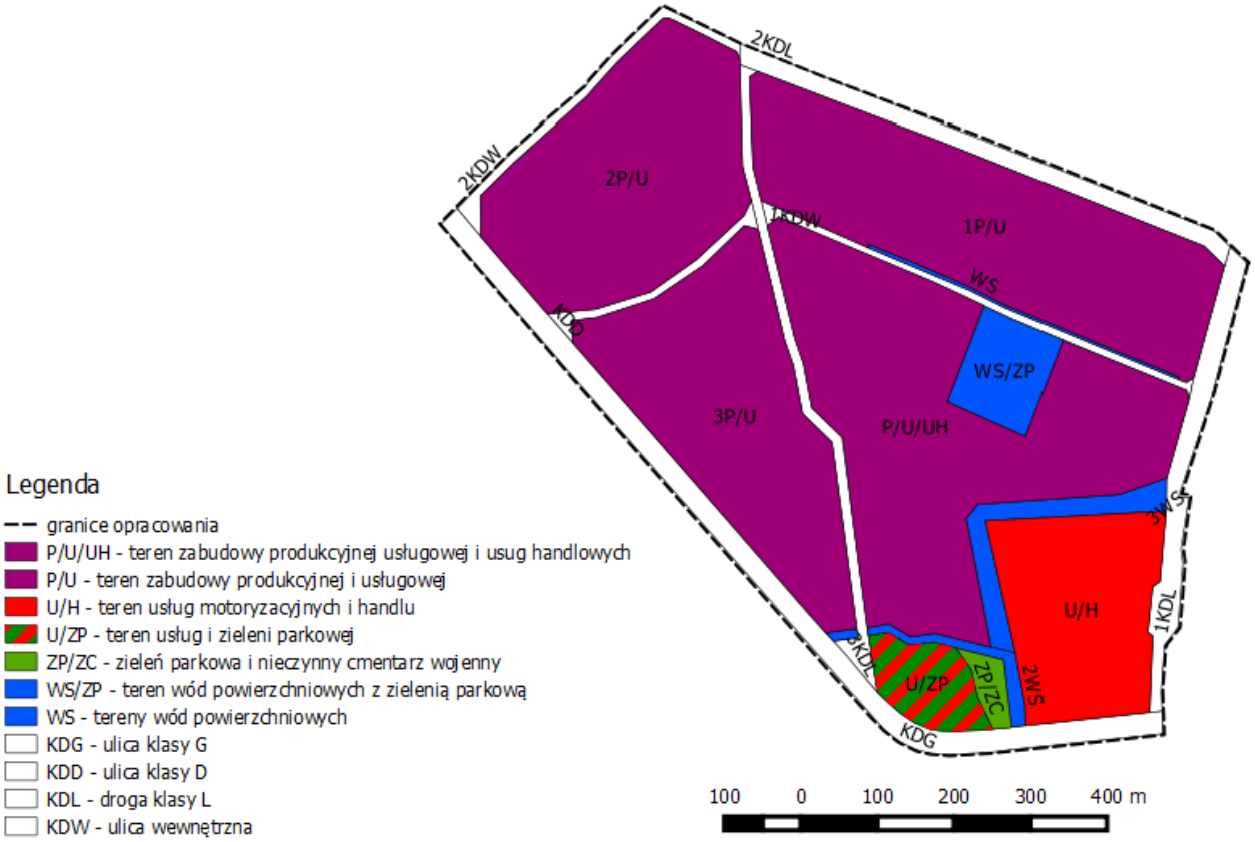
Rysunek 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kompleks Rekreacyjno-Sportowy"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 223/XXVII/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r.

Plan miejscowy „Kompleks Rekreacyjno-Sportowy” zajmuje obszar o powierzchni około 11,00 ha. Zlokalizowano go w zachodniej części miasta w niedalekiej odległości od terenu stacji kolejowej. Od strony północnej teren ograniczony jest projektowaną drogą główną, od południa i wschodu terenami zabudowy mieszkaniowej, a od zachodu drogą zbiorczą i dalej nieużytkami i terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Do tej pory miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kompleks Sportowo-Rekreacyjny” nie został zrealizowany. Planowane jest jednak przystąpienie do realizacji części założeń planu, a mianowicie budowy kompleksu basenów (otwartych i zamkniętych), które mają być zlokalizowane w zachodniej części obszaru zaznaczonego na rysunku planu symbolem 1US.

Na terenie miasta boiska sportowe znajdują się przy szkołach publicznych stąd dostęp do nich jest utrudniony. W mieście brak jest terenów rekreacyjnych o takiej skali dlatego też wprowadzenie planu w życie przyczyniłoby się do polepszenia i rozbudowy infrastruktury sportowej, przyciągnęłoby turystów, ale przede wszystkim wzrósłby poziom życia mieszkańców, którzy odczuwają brak miejsc do wypoczynku i rekreacji.

23. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego tereny wytwórczo – składowe przy ul. Techniczne

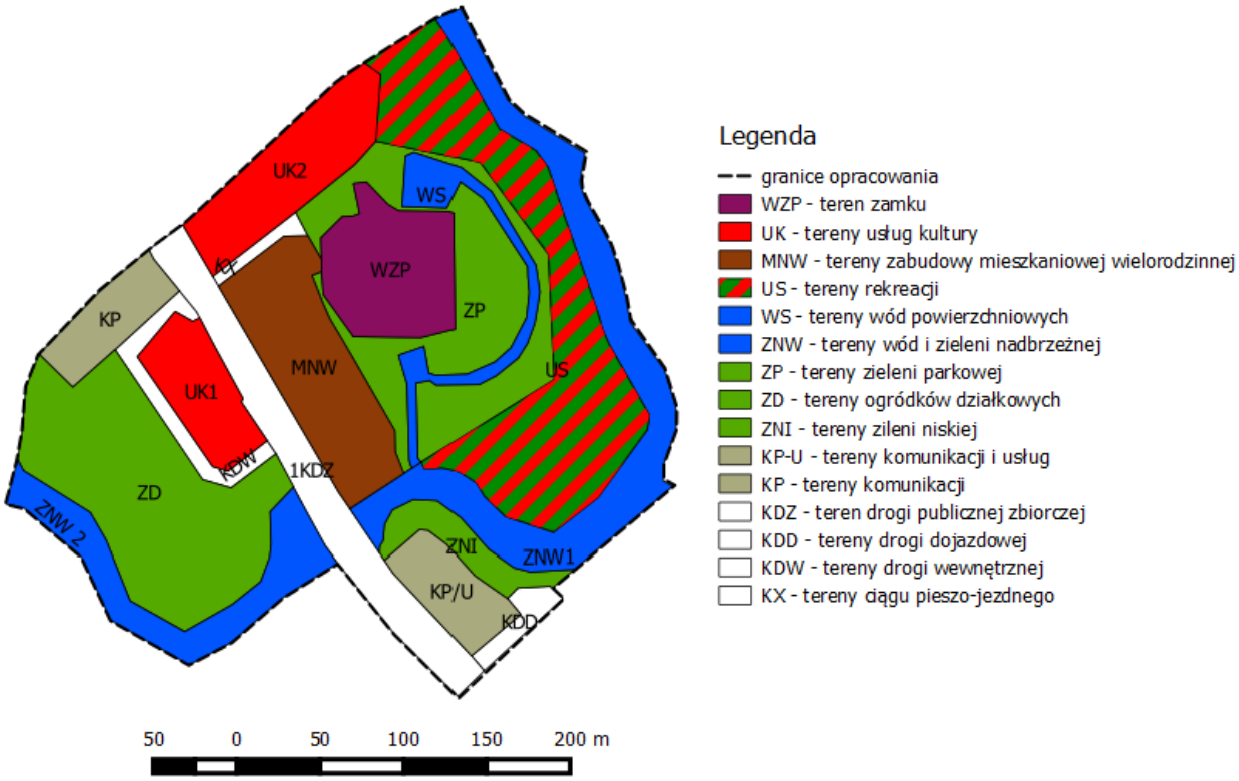


Rysunek 23 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tereny wytwórczo-składowe przy ul. Technicznej
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 223/XXVII/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów wytwórczo-składowych obejmuje obszar o powierzchni przeszło 60 ha. Położony jest w północno-wschodniej części miasta. Sąsiaduje z gminą wiejską Lubaczów – wieś Młodów od strony północnej i wschodniej, od zachodu z terenami kolejowymi PKP a od południa i wschodu uwzględnioną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lubaczowa obwodnicą miasta.

Plan miejscowy terenów wytwórczo-składowych jest w trakcie realizacji. Obecnie zagospodarowany i użytkowany jest jedynie obszar w południowej części planu z istniejącą infrastrukturą i obiektami usługowymi. Brak inwestorów pomniejsza szanse rozwojowe miasta, ale uchwalenie planu z gotowymi terenami inwestycyjnymi stanowi dobrą bazę do rozwoju. Dodatkowym atutem jest lokalizacja planu przy granicy miasta i jednej z głównych dróg wylotowych.

24. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „WZGÓRZE ZAMKOWE” – Zespół Zamkowo-Parkowy przy Muzeum Kresów

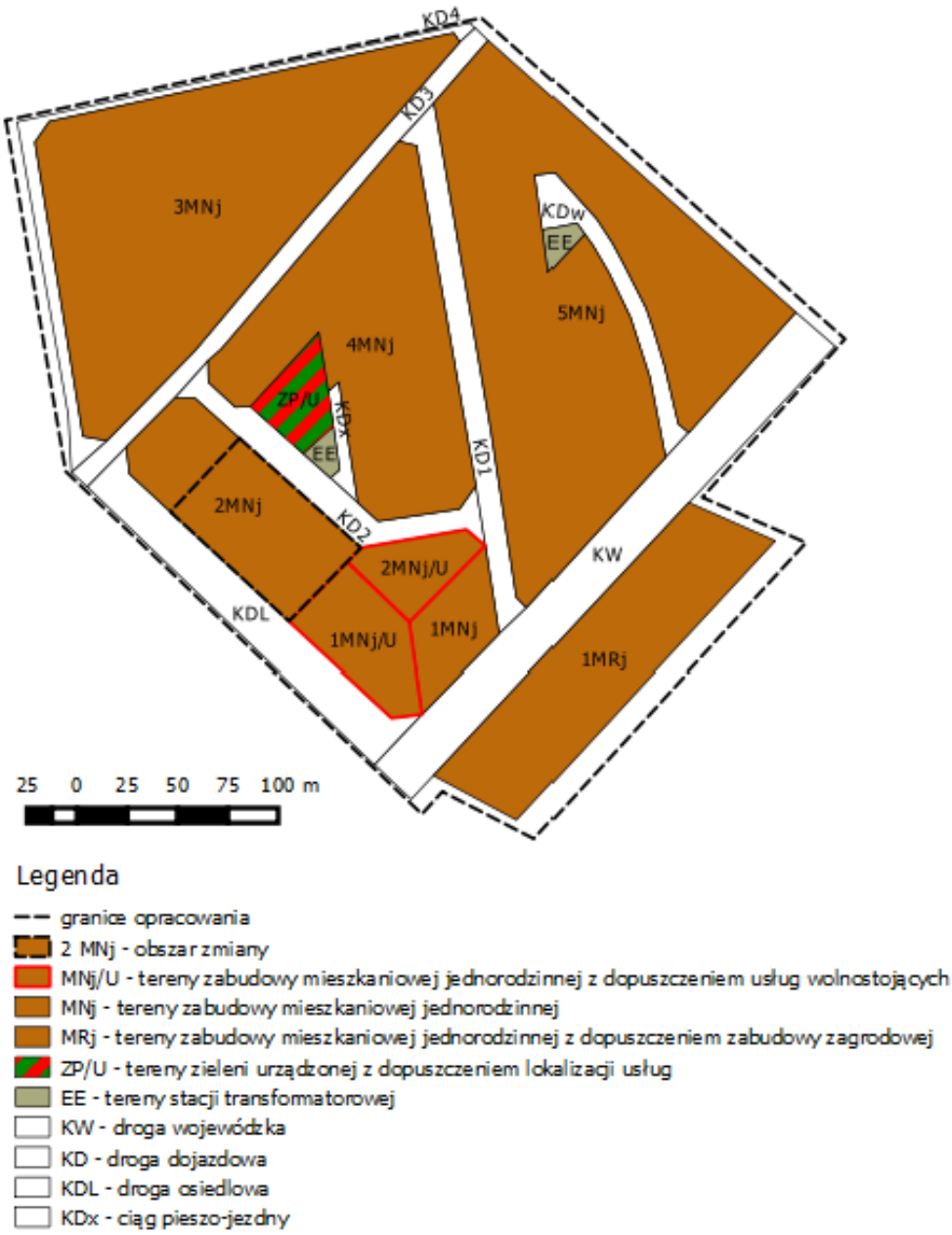


Rysunek 24 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wzgórze Zamkowe"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 384/XXIX/2008 z dnia 26 listopada 2008 r.

Plan miejscowy „Wzgórze zamkowe” obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha położony w południowej części miasta. Graniczy z rzeką Lubaczówką oraz gruntami ornymi. Swoim zakresem obejmuje tereny dawnego zamku, a obecnie parku miejskiego, budynki Muzeum Kresów w Lubaczowie oraz tereny mieszkaniowe.

Na obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i są to Wzgórze Zamkowe z zachowaną fortyfikacją murowano-ziemną z przełomu XVI/XVII w., park krajobrazowy oraz spichlerz murowany obecna siedziba Muzeum Kresów w Lubaczowie. Uchwalenie powyższego planu było istotne z punktu widzenia zachowania dóbr dziedzictwa kulturowego miasta. Znajdują się tam cenne obiekty kulturowe wymagające ochrony konserwatorskiej.

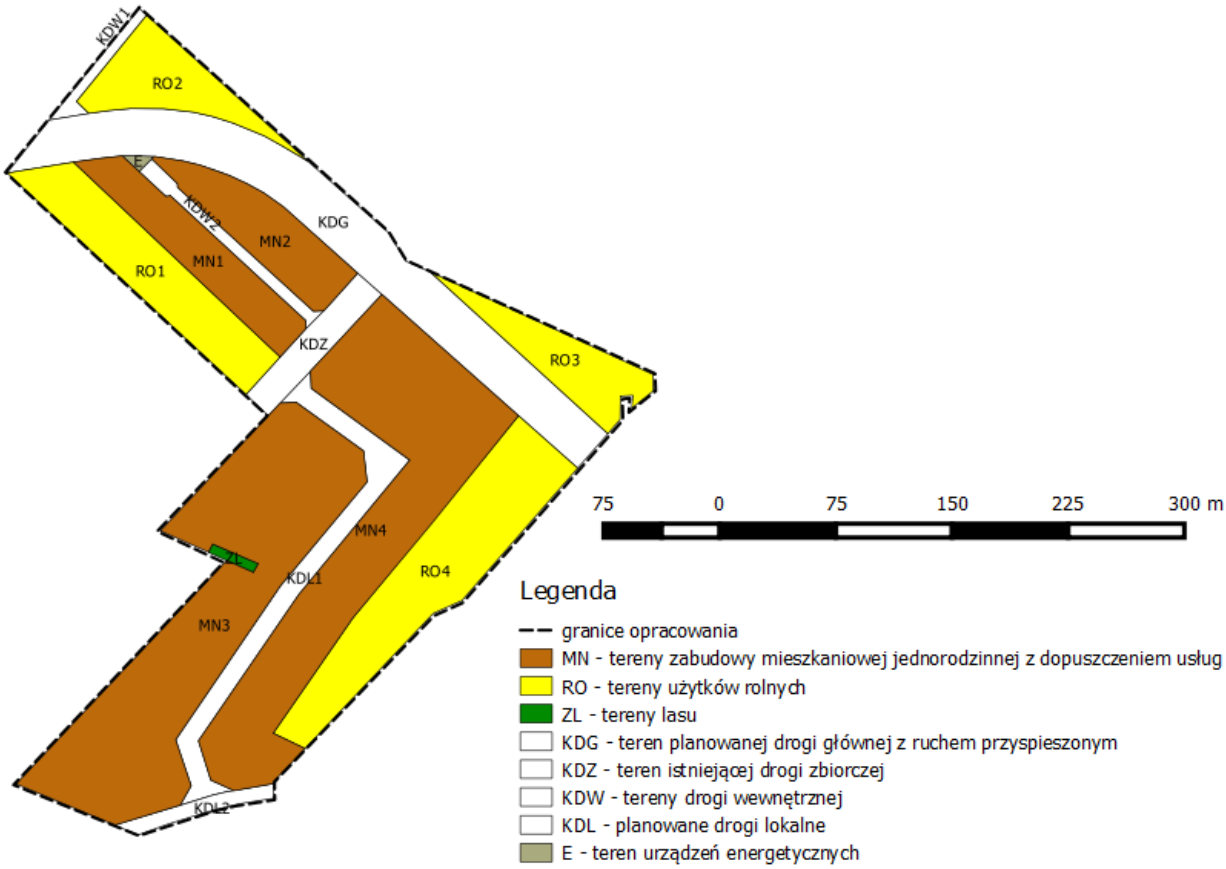
25. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przemysłowej – zmiana



Rysunek 25 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Przemysłowa - zmiana
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 383/XXIX/2008 z dnia 26 listopada 2008 r.

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanego przy ul. Przemysłowej dotyczyła obszaru o powierzchni około 0,6 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

26. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych „Pod Borem” przy ulicy Przemysłowej

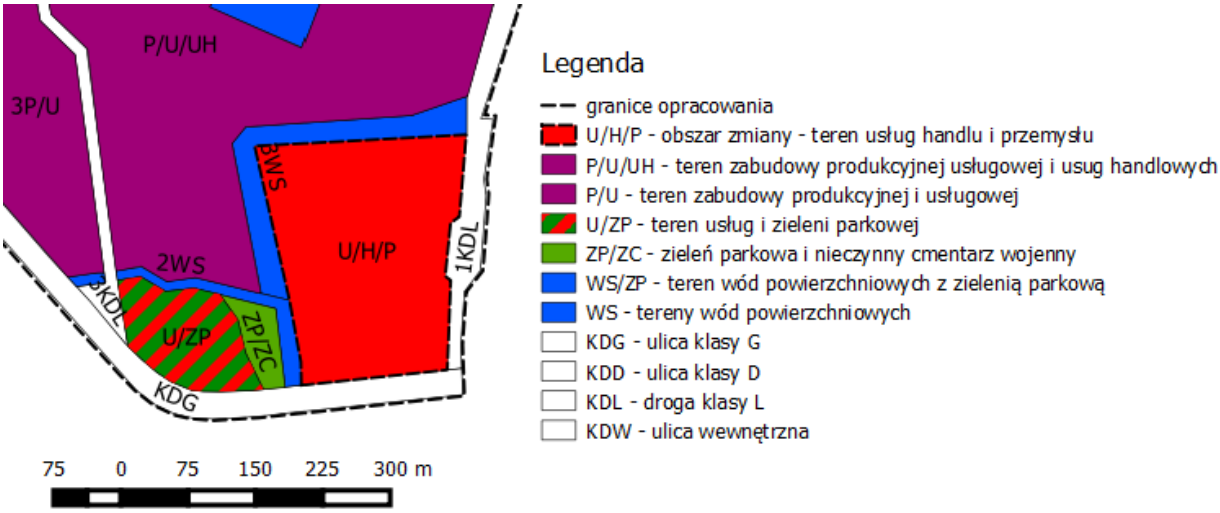


Rysunek 26 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Pod Borem"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 418/XXXI/09 z dnia 28 stycznia 2009 r.

Plan miejscowy uchwalono dla obszaru o powierzchni ok. 11,00 ha co stanowi 0,43% ogólnej powierzchni gruntów miasta. Teren położony jest w północno-wschodniej części Lubaczowa. Graniczy z terenami kolejowymi na południu i południowym-wschodzie, od północy gruntami ornymi, a od zachodu z planem miejscowym osiedla domków jednorodzinnych dla ul. Przemysłowej.

Plan miejscowy osiedla „Pod Borem” kontynuuje zabudowę mieszkaniową osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Przemysłowej. Wyznaczono również tereny rolne i ogrodnicze w miejscach uciążliwych dla mieszkańców np. przy terenach kolejowych czy przy drodze szybkiego ruchu.

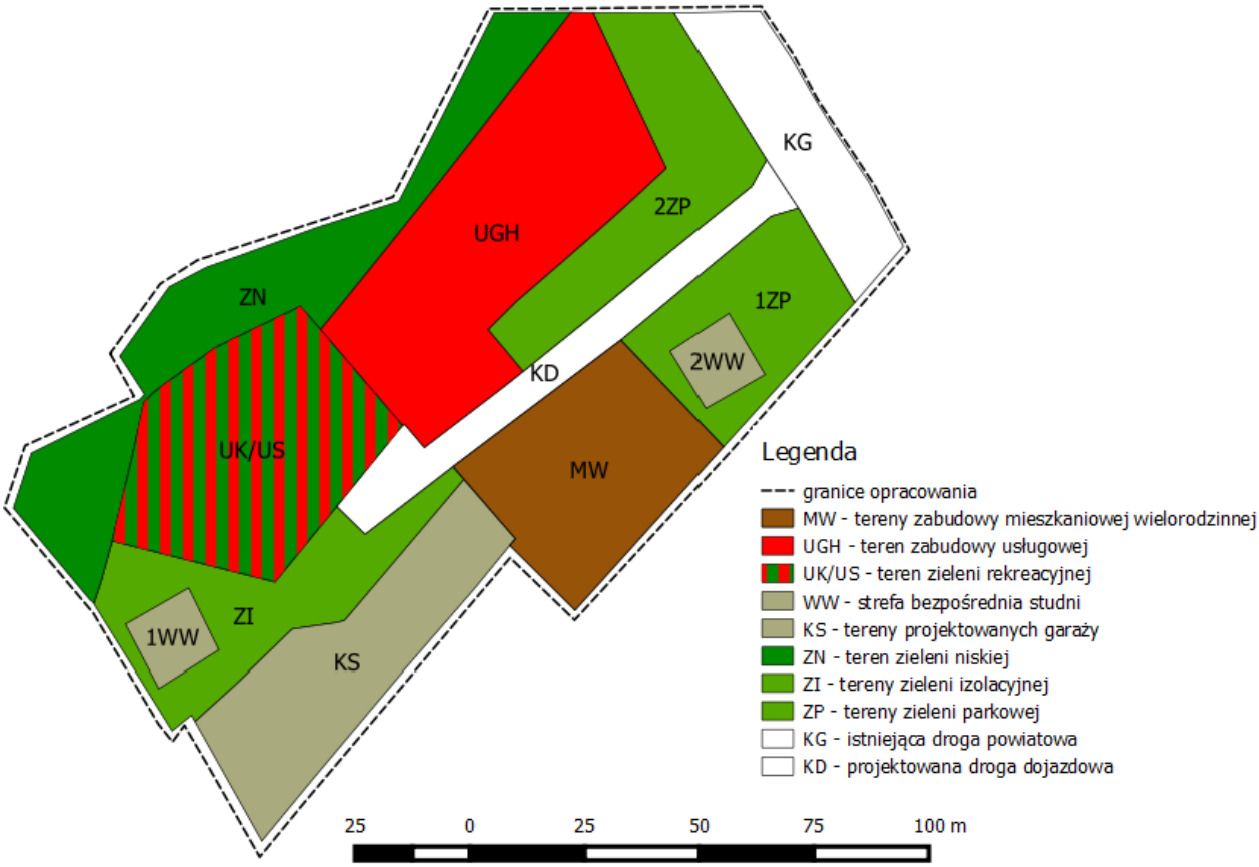
27. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego tereny wytwórczo – składowe przy ul. Technicznej – zmiana



Rysunek 27 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tereny wytwórczo-składowe ul. Techniczna - zmiana
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 407/XXX/08 z dnia 29 grudnia 2008 r.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 4,94 ha znajdujący się w południowej części uchwalonego 29 grudnia 2004 r. planu terenów wytwórczo-składowych. Zmiana dotyczyła przekształcenia terenu o symbolu U/H przeznaczonego pod usługi i handel na teren o profilu usług, handlu i przemysłu. Teren został oznaczony symbolem U/H/P

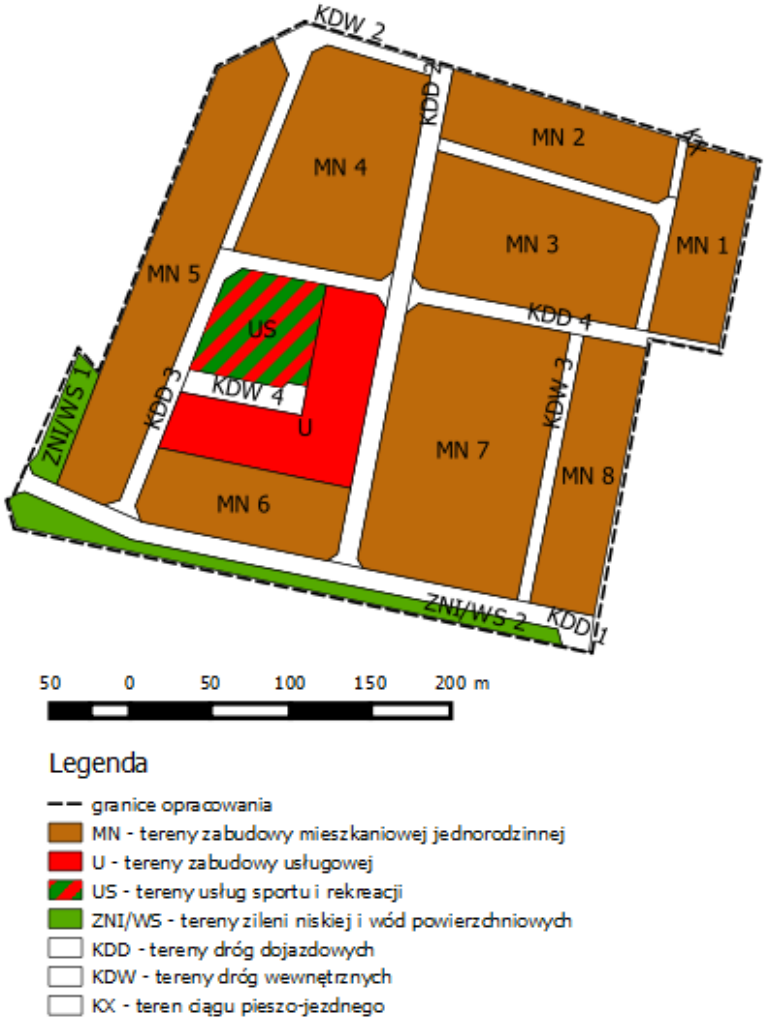
28. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu handlowo – rekreacyjnego „KRYWULA” – zmiana



Rysunek 28 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Krywula" – zmiana
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 493/XXXVI/09 z dnia 24 czerwca 2009r.

Zmiana Planu Miejscowego Krywula obejmuje obszar o powierzchni około 0,19 ha. Teren ten w pierwotnym zamierzeniu miał być przeznaczony pod zieleń z urządzonymi placami zabaw dla dzieci. W wyniku zmiany planu teren przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym (MW) wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej Zmiana ta uchwalona na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej umożliwiła budowę nowego bloku mieszkalnego przy osiedlu Unii Lubelskiej.

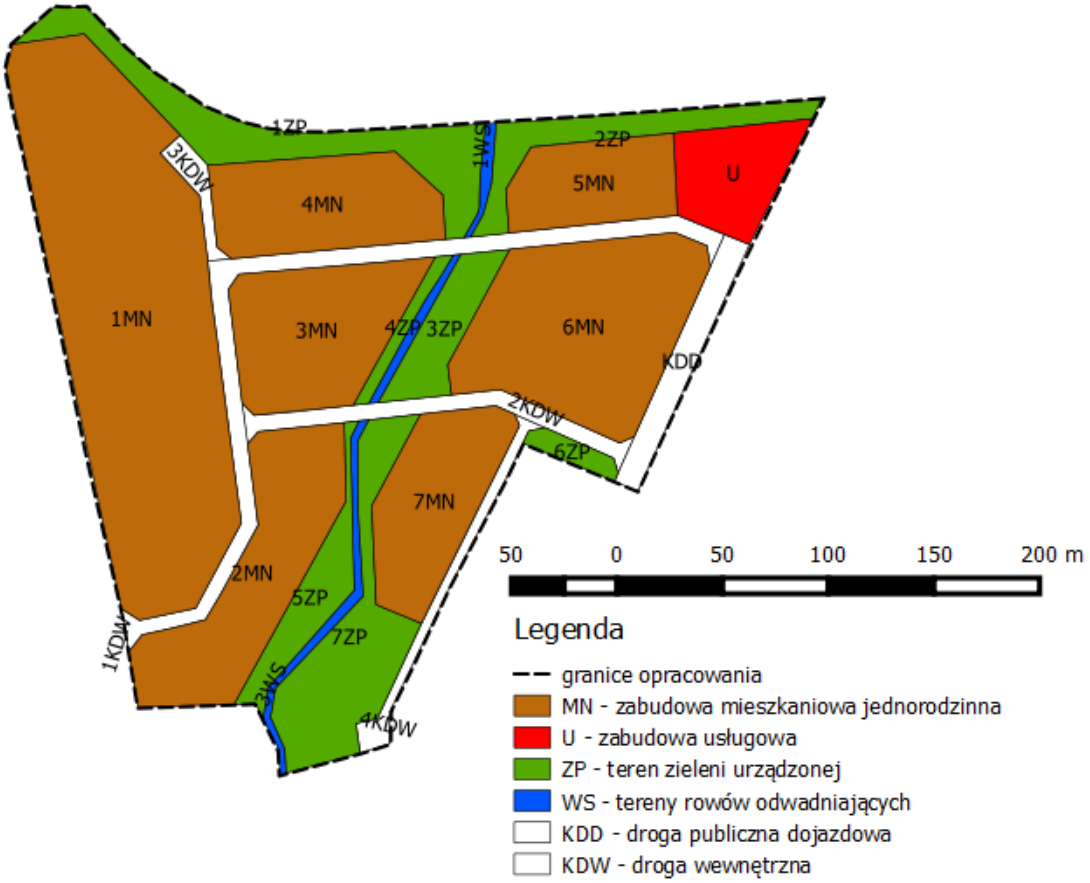
29. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Niemirowska II” w Lubaczowie



Rysunek 29 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Niemirowska II"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 70/V/2011 z dnia 18 lutego 2011 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Niemirowska II” obejmuje obszar położony w południowo-wschodniej części miasta w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Sąsiaduje z terenem objętym planem miejscowym przy ul. Niemirowskiej. Powierzchnia planu wynosi ok. 11,00 ha. Obszar uchwalonego planu stwarza dogodne warunki zabudowy mieszkaniowej, a także miejsce pod lokalizację usług. Wyznacza tereny sportu i rekreacji dlatego jest atrakcyjny dla młodych małżeństw i osób starszych ceniących ciszę i spokój.

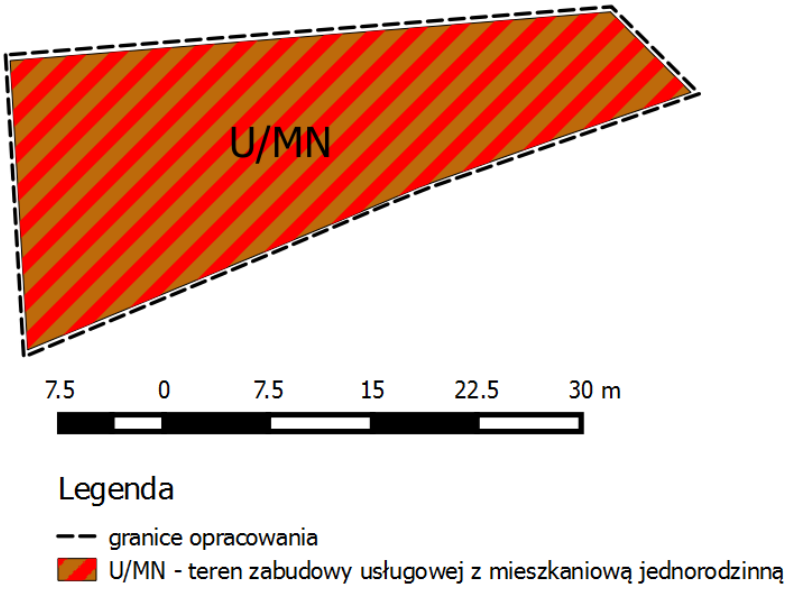
30. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Myśliwska”



Rysunek 30 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Myśliwska"
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 364/XVII/2012 z dnia 29 lutego 2012 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 7,33 ha i przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Znajduje się we wschodniej części miasta na granicy z Gminą Wiejską Lubaczów. Teren objęty planem sąsiaduje od północy z projektowaną obwodnicą a od strony zachodniej z gruntami ornymi od południa i wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej.

31. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ul. Konopnickiej – zmiana



Rysunek 31 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Konopnickiej - zmiana
Źródło: Opracowanie Katarzyna Nowicka na podstawie rysunku planu Uchwały Rady Miasta Nr 647/XXXV/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r.

Zmiana obejmuje całą powierzchnię 0,068 ha pierwotnego planu miejscowego przy ul. Konopnickiej. Na wniosek osoby prywatnej przystąpiono do zmiany przeznaczenia terenu objętego planem uchwalonym w dniu 23 maja 2003 r. Dotychczasowy teren oznaczony symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną (U/MN).

Każdy z wyżej opisanych planów miejscowych uwzględnia w swoich opracowaniach tereny przeznaczone pod zabudowę oraz dostęp do dróg publicznych. W przypadku planów miejscowych uchwalanych dla obszarów wcześniej niezurbanizowanych wyznaczane są tereny zielone i te pod lokalizacje mediów w tym stacji transformatorowych. Uchwały planów szczegółowo określają sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.

Uchwalone plany miejscowe w całości pokrywają się z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa. W oparciu o te ustalenie podejmowane są decyzje w sprawie uchwalania nowych planów miejscowych, których sporządzenie ma charakter obowiązkowy. Obszary te są zaznaczone orientacyjnie na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa.

Nie występuje konieczność przeprowadzenia zmiany planu w całości. Określenie dokładnych granic ewentualnej zmiany planu oraz zakresu jakiego ma dotyczyć opracowanie określone jest w analizie zasadności do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanej w myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2.2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy. Następnie badano zgodność ustaleń mpzp z przepisami odrębnymi.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednia podstawę do wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń planu określony w art. 15 ustawy.

Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., poz. 139 z późn. zm. – ustawa określała mniej szczegółowy zakres zapisów obowiązkowo określanych w planie) nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona wyżej szczegółowa analiza uwarunkowań dotyczących poszczególnych miejscowych planów stanowiła podstawową wytyczną do oceny ich aktualności. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie planu jako nieaktualny lub nieaktualny w części stanowi jedynie informację o tym, że nie obejmuje on wszystkich wymaganych obecnie obowiązującymi przepisami elementów ułatwiających jego interpretację bądź uszczegóławiających jego zakres – **plan taki pozostaje dokumentem obowiązującym.**

W sporadycznych przypadkach niezgodność ta ma związek z brakiem określenia wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej lub któregoś z innych parametrów kształtowania zabudowy. Stwierdzenie niezgodności w tym zakresie nie jest równoznaczne z koniecznością zmiany planu. W takim przypadku analizie należy poddać zakres niezgodności i jej wpływ na proces wydawania decyzji administracyjnych. W przypadku stwierdzenia znacznego utrudnienia należy podjąć decyzję o zaliczeniu planu do grupy planów wymagających zmiany.

Badana zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami obowiązującego studium wykazała, że ustalenia planów są zgodne z kierunkami rozwoju przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa.

2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

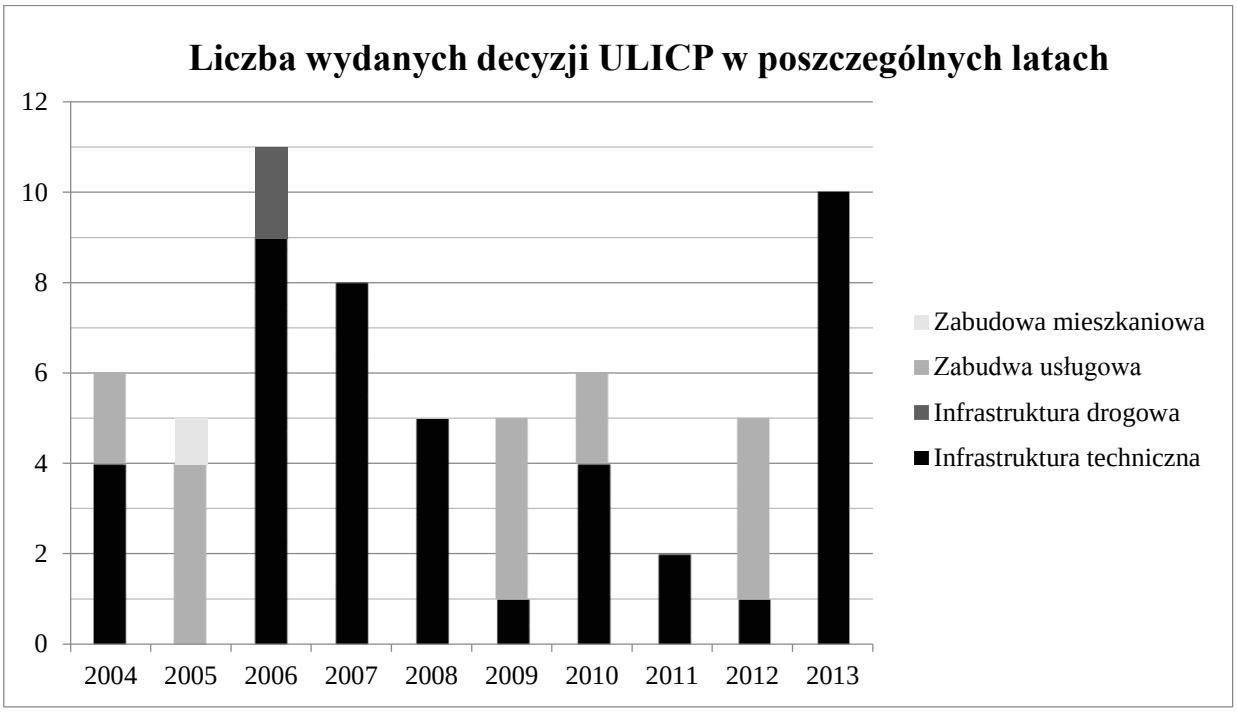
Lp	Rok złożenia wniosku	Ilość wniosków w danym roku	Od kogo wpłynęły wnioski	Czego wniosek dotyczy	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	2008	9	Wnioski indywidualne; INVEST Nieruchomości sp. z o.o.	Wnioski o przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; przeznaczenie terenów pod handel, usługi, komercję; zmiana przebiegu obwodnicy; zmiana przeznaczenia terenów rolnych i nieużytków na działalność agroturystyczną	wnioski o sporządzenie planów
2	2009	12	Wnioski indywidualne; Generpol sp. z o.o. W Gdańsku	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową; sporządzenie planu pod lokalizację elektrowni wiatrowych	wnioski o sporządzenie planów
3	2010	26	Wnioski indywidualne	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową; usługi nieuciążliwe	wnioski o sporządzenie planów
4	2011	5	Wnioski indywidualne	Wniosek o zmianę przebiegu obwodnicy przy ul. Dąbka; zmiana przebiegu drogi głównej ul. Przemysłowa i ul. Kościuszki	w tym 1 wniosek o zmianę studium
5	2012	8	Wnioski indywidualne	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową; przeznaczenie terenów pod zalesienia; zmiana trasy przebiegu drogi	w tym 1 wniosek o zmianę studium
6	2013	3	Powiat Lubaczowski	Przeznaczenie terenów pod zabudowę usługowo-mieszkaniową	wniosek o zmianę studium

7	2014	2	Wnioski indywidualne	Przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną	Wnioski dotyczą zmiany obowiązujących mpzp

1. Wnioski o sporządzanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
   W analizowanym okresie wpłynęły 3 wnioski dotyczące zmiany studium. Wnioski te dotyczą w jednym przypadku zmiany terenów użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowe i usługowo-mieszkaniowe.
   W dwóch przypadkach wnioski dotyczą korekty układu komunikacyjnego tj. zmiany przebiegu dróg głównych.
   Wnioski dotyczące zmiany przebiegu dróg zostały uwzględnione i w związku z tym Rada Miejska w Lubaczowie podjęła Uchwałę nr 467/XXV/2012 z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
   Zmianą objęte zostały tereny położone pomiędzy ul. Płk. Dąbka, linią kolejową i zabudową mieszkaniową z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz ze zmianą układu komunikacyjnego oraz tereny położone pomiędzy ulicą Kościuszki i osiedlem mieszkaniowym „Myśliwska" z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz ze zmianą układu komunikacyjnego.
   Zmiana studium znajduje się w trakcie opracowania.

2. Wnioski o sporządzenie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
   1) mpzp zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przemysłowej – wniosek indywidualny dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   2) mpzp zespołu budownictwa jednorodzinnego „Mazury VI" – wniosek indywidualny dotyczy zmiany przeznaczenia części terenu wskazanego pod lokalizację stacji TRAFO z proponowanym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
      Trwają prace przygotowawcze do rozpoczęcia procedury zmiany w/w planów.

2.4. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocena ruchu budowlanego.



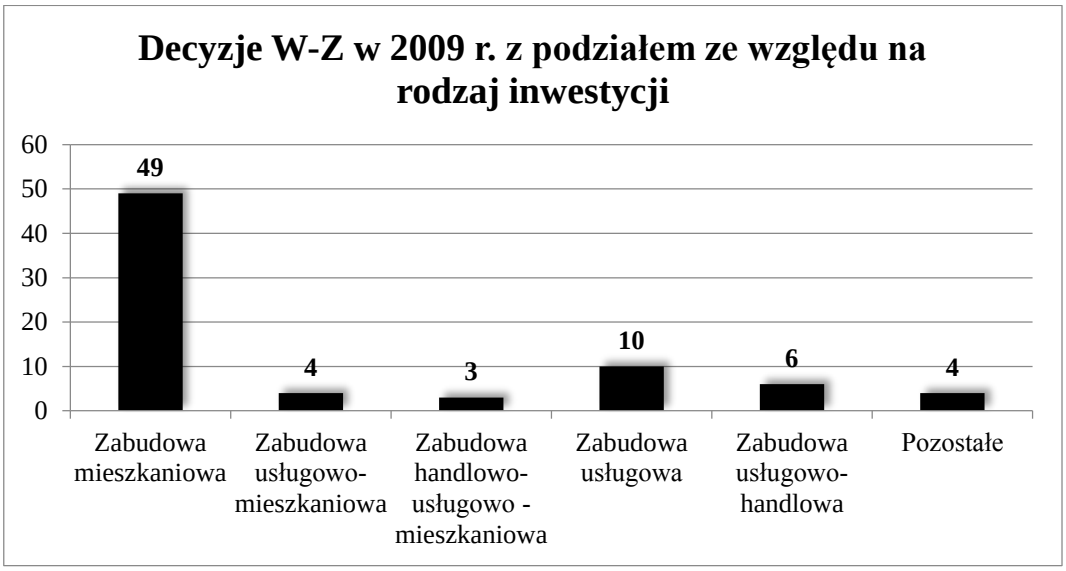
Rysunek 32. Zestawienie wydanych decyzji w latach 2004-2013
Opracowanie: Katarzyna Nowicka

Dla oceny ruchu budowlanego i określenia aktywności inwestycyjnej na terenie miasta Lubaczowa analizą objęto okres od 2004 r. do 2013 r. W okresie tym wydanych zostało 63 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z analizy wynika wniosek, że najliczniejsza grupa decyzji dotyczy infrastruktury technicznej. Inna grupa inwestycji to m.in. budowa kotłowni gazowej z kolektorami słonecznymi na osiedlu wielorodzinnym Unii Lubelskiej, budowa Parku Etnograficznego „Przygródek" przy ul. Jana III Sobieskiego; budowa boisk sportowych przy Szkole Podstawowej Nr 1: budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów z infrastrukturą techniczną przy ul. Lipowej; budowa boiska „Orlik 2012"; przebudowa rynku miejskiego - centrum historycznego układu urbanistycznego; przebudowa budynku kina dla potrzeb edukacyjno-szkolnych przy ul. Kościuszki; budowa lądowiska dla helikopterów przy szpitalu powiatowym; budowa pomnika „Katyń" przy ul. Ofiar Katynia.

Rysunek 33 Zestawienie decyzji W-Z w latach 2004-2013
Opracowanie: Katarzyna Nowicka

Na podstawie w/w wykresu wyraźnie widać, że w ciągu 10 lat najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w roku 2009 i 2010 odpowiednio 76 i 82 decyzje. usługowych. Na początku i na końcu badanego okresu liczba wydawanych decyzji jest wyrównana i oscyluje w okolicy 50 ustaleń warunków zabudowy. Jeszcze w 2007 roku nastąpił nieznaczny wzrost liczby decyzji (63). Najmniej wniosków wpłynęło w roku 2006 i tym samym wydano najmniej decyzji W-Z, jedynie 43 przy średniej ze wszystkich lat wynoszącej 57 . Łącznie przez okres 10 lat wydano 572 decyzji o warunkach zabudowy.



Rysunek 34 Zestawienie wydanych decyzji W-Z w roku 2009
Opracowanie: Katarzyna Nowicka

Rok 2009 jest rokiem, w którym wydano aż 76 decyzji W-Z. Decyzji wydawanych dla zabudowy mieszkaniowej było 49 i były grupą najliczniejszą ustalenia dotyczyły m.in. budowy budynków mieszkalnych z infrastrukturą, garaży, lub ich przebudowy, nadbudowy rozbudowy

i zmiany sposobu użytkowania. Zabudowa usługowo-mieszkaniowa obejmowała 4 decyzje określające warunki zabudowy dla budynków usługowo-mieszkalnych. 3 decyzje wydano dla zabudowy handlowo-usługowo-mieszkaniowej, 10 dla zabudowy usługowej w tym obiektów rekreacyjnych, 7 dla zabudowy usługowo-handlowej, 3 dla infrastruktury i 1 dla zabudowy produkcyjnej.

Decyzji o warunkach zabudowy wydanych w 2010 roku było najwięcej biorąc pod uwagę analizowany okres czasu i było ich 82. Ustalenia decyzji obejmowały np. podział działki, budowę, rozbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania budynków przeznaczonych na różne cele oraz sieci uzbrojenia terenu. Decyzje wydawane były na inwestycje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 45;
- zabudowy usługowo-mieszkaniowej – 11;
- zabudowy usługowej – 6;
- zabudowy usługowo-handlowej – 12;
- zabudowy handlowo-usługowo-mieszkaniowej – 2;
- zabudowy gospodarczo-garażowa i gospodarczej – 3;
- infrastruktury – 3

W 2011 roku wydano zdecydowanie mniej decyzji niż w poprzednim a mianowicie 55 decyzji o warunkach zabudowy. Zakres wydanych decyzji obejmował inwestycje dla zabudowy mieszkaniowej – 33 i dotyczyły m.in. budowy, przebudowy, rozbudowy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, dobudowy klatek schodowych, zmiany sposobu użytkowania części budynków. Inną inwestycją, na którą wydano decyzję była zabudowa usługowo-mieszkalna – 6 oraz usługowa – 6. Pozostałe decyzje wydano dla zabudowy usługowo-handlowej (1), usługowo-produkcyjnej (2), garażowej (2), gospodarczej (1), handlowo-usługowo-mieszkaniowej (1) i ogrodniczej (1)

Rysunek 35 Zestawienie wydanych decyzji W-Z w roku 2012
Opracowanie: Katarzyna Nowicka

2012 rok liczył 48 wydanych decyzji W-Z. Z uwagi na rodzaj inwestycji, dla którego wydano najwięcej decyzji była zabudowa mieszkaniowa – 21, następnie zabudowa usługowa – 10 decyzji. Decyzje wydawano również dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i było ich 4. Pozostałe inwestycje to:

- zabudowa usługowo-handlowa – 3;
- zabudowa usługowo-magazynowa – 1;
- zabudowa gospodarcza – 4;
- zabudowa handlowo-usługowo-mieszkaniowa – 1;
- infrastruktura – 3;
- sztuczny zbiornik wodny – 1

Ustalenia decyzji dotyczyły: budowy, przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych, budowy zjazdu publicznego, indywidualnego, podziałów działek, doprowadzenia infrastruktury itp.

Rysunek 36 Zestawienie wydanych decyzji W-Z w roku 2013
Opracowanie: Katarzyna Nowicka

Decyzji W-Z wydanych w roku 2013 było 50: 35 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej a ustalenia określały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przede wszystkim dla budowy budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych. Dla zabudowy handlowo-usługowej wydano 5 decyzji, usługowo-mieszkaniowej 4, usługowej 2, produkcyjnej 1, gospodarczej 1, i handlowo-usługowo-mieszkaniowej 1. Do urzędu wpłynął również wniosek o zmianę sposobu zagospodarowania terenu gdzie szczegółowe ustalenia decyzji na ten temat obejmowały warunki zalesienia terenu porolnego.

Wnioski:

Zidentyfikowane w trakcie analizy zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) oceniono pod kątem ich korzystnego bądź niekorzystnego wpływu na rozwój miasta:

- korzystne zmiany to przede wszystkim konsekwentny rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji.

- niekorzystny wpływ zmian uwidacznia się (w niektórych przypadkach) w realizacji zabudowy indywidualnej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Ze względu na niewielki procent pokrycia obowiązującymi planami terenu miasta (zaledwie 8%) ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na terenie miasta jest niewystarczająca i jednocześnie utrudnione jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Dlatego też priorytetem winno być podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabytkowego obszaru staromiejskiego.

Stąd wniosek, że podstawowym i najskuteczniejszym instrumentem dla realizacji polityki przestrzennej w mieście są plany miejscowe i dlatego też należy dążyć do objęcia planami jak największej powierzchni miasta.

3. Wnioski końcowe

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

Polityka przestrzenna integralnie powiązana z Założeniami ogólnymi rozwoju społeczno – gospodarczego Lubaczowa i kierunkami przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta określonymi w Studium – pozostają nadal aktualne.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta nie zmieniły się.

Główne kierunki rozwoju przestrzennego zakładające intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni miejskiej pozostają nadal aktualne.

Szczegółowego przeanalizowania i ewentualnej aktualizacji wymagać będą zagadnienia ujawnione w trakcie sporządzania planów oraz analiz związanych z decyzjami o wz dotyczące:
- wprowadzenia nowych obszarów, dla których opracowanie mpzp jest obowiązkowe,
- uszczegółowienie warunków i sposobu realizacji ochrony wyznaczonego korytarza ekologicznego rzeki Sołotwy i Lubaczówki,
- wprowadzenie strefy ochronnej ekspozycji starego miasta od strony południowej,
- realizacji polityki przestrzennej w zakresie planowania miejscowego, w której uznaje się za celowe sporządzenie planów miejscowych w układzie:

- **Plany wskazane do opracowania w obowiązującym Studium jako obligatoryjne, a dotychczas nie podjęte:**
  - zabytkowy obszar staromiejski / centrum usługowe miasta
- **Plany wynikające z bieżących potrzeb inwestycyjno-rozwojowych.**

Przeprowadzona analiza i ocena obejmująca Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lubaczowa oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, pozwala na stwierdzenie, że zarówno Studium jak i obowiązujące plany miejscowe są aktualne w dotychczasowej formie.