

CZĘŚĆ TEKSTOWA

zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza

1. W części I Informacje wprowadzające:

- 1) w pkt 1 **Podstawa prawna opracowania** dodaje się punkt 1.4 o brzmieniu:
„1.4 Uchwała Nr XIX/163/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.”
„1.5 Uchwała Nr XXI/178/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.”

- 2) w pkt 2 **Jednostka projektowa** dodaje się p.pkt 2.2 o brzmieniu:
„2.2 Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza

PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska

- mgr inż. Marek Czapliński nr uprawnień urbanistycznych nr 1629
- dr inż. Jakub Kostecki”

Zmianę studium opracowano łącznie na podstawie uchwał wymienionych w pkt. 1.4 i 1.5.

- 3) w pkt 2 **Jednostka projektowa** dodaje się p.pkt 2.4 o brzmieniu:
„2.4 Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – zmiana funkcji terenu

1. Konieczność zmiany studium związana jest z wnioskiem, inwestora CITRONEX I Sp. z o.o., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji lokalizacji zakładu przemysłowego lub lokalizacji bazy magazynowo – logistycznej. Koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do spółki. Aktualnie na części terenu obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on przeznaczenie KS – tereny urzędzeń komunikacji samochodowej, UH – tereny usług handlu i UG – tereny usług gastronomii, którego ustalenia oraz zasięg nie odpowiadają planom inwestycyjnym inwestora. Realizacja założeń planu jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, z późniejszymi zmianami. W obowiązującym studium tereny określone w załączniku to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych wprowadzenie funkcji produkcyjno – usługowej na całej działce nr ewid. 8 będzie sprzeczne z ustaleniami studium, dlatego studium w tym zakresie wymaga zmiany
2. Konieczność zmiany studium związana jest z wnioskiem, inwestora osoby prywatnej z dnia 01 lutego 2021 r., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji polegającej na lokalizacji osiedla mieszkaniowego na gruntach położnych w obrębie Mostki gmina Lubrza. Koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do inwestora. Aktualnie na terenie obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on funkcje terenu 30PE – kopalnia surowców mineralnych o ustaleniach: teren eksploatacji kruszywa naturalnego dla potrzeb produkcji budownictwa i

drogownictwa. Z uwagi na zakończenie eksploatacji złoża i przeprowadzenia jego rekultywacji obowiązujący plan miejscowy stał się nieaktualny. Realizacja założeń planu jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, z późniejszymi zmianami. W obowiązującym studium tereny określone w załączniku to tereny powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na całej działce nr ewid. 412/6 będzie sprzeczne z ustaleniami studium, dlatego studium w tym zakresie wymaga zmiany.”

3. Zmianę nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjęto uchwałą nr

4) w pkt 3 **Części składowe studium** dodaje się p.pkt 3.1.2 o brzmieniu:

„3.1.2. Część opisowa zmiany nr 2 studium jest:

1. zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 8), tereny określone w załączniku to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych. Celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo) na terenie objętym zmianą studium.
2. zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 412/6), tereny określone w załączniku to powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie objętym zmianą studium.”

5) w pkt 3 **Części składowe studium** dodaje się p.pkt 3.2.2 o brzmieniu:

„3.2.2. Część graficzna zmiany nr 2 studium

Zmiana nr 2 studium w strukturze funkcjonalno – przestrzennej zgodnie z oznaczeniami w części graficznej studium „kierunki zagospodarowania przestrzennego” zmienia:

1. tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych na tereny funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo).
2. tereny powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych na tereny funkcji mieszkaniowej.”

6) W pkt. 4 Bibliografia ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

1. *Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku.*
2. *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).*

2. W części III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

1) w pkt 3 **Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej** w p.pkt 3.2. **Tereny ofertowe** w ust. 2 **Tereny o walorach dla lokalizacji funkcji produkcyjno – technicznej i usługowej** po kropce dodaje się zdania:

„Na terenach objętych zmianą studium nr 2 położonych przy drodze krajowej nr 92:

1) **obowiązuje:**

- lokalizacja obiektów budowlanych co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,

- dojazd poprzez istniejący zjazd publiczny w km 39+620,
 - właściwe zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych,
 - zapewnienie odpowiednich dróg pożarowych do obiektów dla pojazdów pożarniczych,
- 2) dopuszcza lokalizację zakładów dużego albo zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.”

2) w pkt 3 **Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej** dodaje się p.pkt 3.3 o brzmieniu:

„3.3. **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, które stanowią wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych. Zgodnie z ustawą miejscowy plan określa: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W studium ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia całkowita zabudowy to powierzchnia kondygnacji naziemnych i podziemnych wszystkich budynków bez elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki jako powierzchnię terenu, zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem tarasów, schodów i innych elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez dojazdów, parkingów i innych elementów zagospodarowania działki),
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budynków – w przypadku dachów stromych do kalenicy, w przypadku dachów płaskich do najwyższego punktu dachu, bez uwzględnienia ścian attykowych.

Ustala się wytyczne do określania w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla zabudowy produkcyjno – technicznej:

- wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności 0,10 ÷ 1,20;
- maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,9;
- minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,1;
- maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m.”

Ustala się wytyczne do określania w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obiektów administracyjnych:

- wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności 0,05 ÷ 0,60;
- maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6;
- minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,3;
- maksymalna wysokość zabudowy 13,0 m.”

3) w pkt 7 **Ochrona wartości kulturowych** po kropce dodaje się zdanie:

„Na rysunku zmiany studium oznaczono stanowiska archeologiczne: Mostki 3 (AZP 55-13/3), Mostki 5 (AZP 55-13/5), Mostki 6 (AZP 55-13/6) ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych na obszarze nie będącym stanowiskiem archeologicznym obowiązują zapisy art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.): kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta oraz art. 31 ww. ustawy dotyczące finansowania badań archeologicznych.

4) pkt 11 Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego otrzymuje brzmienie:

- | | |
|---|---|
| 1) Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy | Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej w województwie, dla gminy Lubrza ustalono: inwestycje celu publicznego, zadania o znaczeniu ponadlokalnym, wnioski i rekomendacje. |
| 2) Inwestycje celu publicznego | W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Lubrza na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. |
| 3) Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym | Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). W granicach gminy Lubrza na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym. |
| 4) Wnioski i rekomendacje | Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Lubrza sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL: |
- Strefa - Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach

przyrodnicza

chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;

- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- Uwzględnienie ochrony zimowiska o wybitnym znaczeniu dla ochrony nietoperzy w Europie – obszar Natura 2000 Nietoperek PLH080003
- Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;
- Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

Strefa społeczna

- Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
- Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
- Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
- Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
- Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
- Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
- Rozwój ośrodków usługowych.

Strefa kulturowa

- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych: Kościół drewniany w Boryszynie;
- Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
- Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii: zespół fortyfikacji Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego, kościół w Nowej Wiosce;

Strefa
ekonomiczno –
gospodarcza

- Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
- Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
- Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
- Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.
- Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
- Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
- Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;

Komunikacja
i transport

- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
- Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
- Wzrost dostępności transportu publicznego;
- Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

Infrastruktura
techniczna

- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
- Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
- Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu

Strefa
obronności i
bezpieczeństwa

- i wyrobów zawierających azbest;*
- *Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;*
- *Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.*
- *Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;*
- *Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.*