

UCHWAŁA Nr XXIX/192/2012
RADY GMINY LUBSZA
z dnia 20.12.2012r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. poz. 647 z 12 czerwca 2012r.) oraz uchwałą nr XLIX/322/2010 Rady Gminy Lubsza z dnia 20.05.2010r. w sprawie przystąpienia sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza;

Rada Gminy Lubsza
uchwała co następuje:

§ 1.

Zmienia się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza uchwalone uchwałą nr XIX/123/2012 Rady Gminy Lubsza z dnia 23.02.2012r. w zakresie terenów położonych w granicach obrębu wsi Nowy Świat, Kościerzycy, Lubsza oraz Śmiechowice.

§ 2.

1. Tekst ujednolicony uzupełniony o ustalenia dla terenów objętych zmianą stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek studium uzupełniony o ustalenia dla terenów określonych w §1 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza
mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA, DLA OBREBÓW:
NOWY ŚWIAT DZ. NR 30/24, 30/27; KOŚCIERZYCE DZ. NR
284, 288/1; ŚMIECHOWICE DZ. NR 29/5; LUBSZA DZ. NR.
571/2, 572.**

Lubsza, 2012 rok

I. Wstęp

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza uchwalonego uchwałą Nr XIX/123/2012 Rady Gminy Lubsza z dnia 23.02.2012 roku.

Zmianę studium opracowano w granicach określonych uchwałą Nr XLIX/322/2010 Rady Gminy Lubsza z dnia 20.05.2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza dla obrębów: Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27, Kościerzycy dz. nr 284, 288/1, Lubsza dz. nr 571/2 572, Śmiechowice dz. nr 29/5, jako aneks do obowiązującego studium;

Przedmiotem zmian są ustalenia studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenów położonych w granicach obrębów wsi:

- 1) Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27;
- 2) Kościerzycy dz. nr 284, 288/1;
- 3) Śmiechowice dz. nr 29/5;
- 4) Lubsza dz. nr 571/2 i 572.

Obszar stanowi teren zabudowy fragmentów czterech wsi. Od uchwalenia studium nastąpiły zmiany w zakresie popytu na tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, produkcyjno-usługową oraz zainwestowanie związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy

Rada Gminy w Lubszy podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza określając granice zmiany, m. in. w celu umożliwienia lokalizacji inwestycji w obrębie obszarów dotychczas użytkowanych rolniczo, które zostały uznane za potencjalnie rozwojowe. Uwzględnienia zmian kierunków przekształceń wynikających z potrzeb Gminy i wniosków inwestorów w efekcie umożliwią sporządzenie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach obrębów.

II. Opis zmiany studium

Zmianę studium uzupełnia się poprzez niniejszy aneks do treści studium oraz o ustalenia dotyczące kierunków przeznaczeń na rysunek studium.. Oznaczenia określone w rysunku niniejszej zmiany znajdują się w legendzie rysunku studium..

Tekst studium uzupełnia się o treść w zakresie ustalenia kierunku zagospodarowania przestrzennego obszarów, w tym szczególnie:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Pozostałe ustalenia „studium” odnoszące się do terenu objętego niniejszą zmianą, a nie będące w sprzeczności z treścią niniejszej zmiany pozostają w mocy.

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących stanu dotychczasowego zainwestowania, środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki rolnej ustalono wielkość i funkcję obszarów oraz kierunki i zasady rozwoju przestrzennego.

Na obszarze można wyodrębnić następujące strefy funkcjonalne:

- strefa zainwestowana;
- strefa rolnicza – użytków rolnych lasów, łąk i pastwisk.

Tereny rolne, lasów, łąk i pastwisk są położone w sąsiedztwie obszaru wskazanego w obowiązującym studium jako kierunek rozwoju o funkcji mieszkaniowej. Z tego względu, jak również z oceny walorów krajobrazowych kwalifikują się do przeznaczenia na poszerzenie strefy zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej lub produkcyjno-usługowej.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami i infrastruktura techniczną; Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:

- 1) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek, a budynków usługowych 30% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie powinna być mniejsza niż 900 m²;
- 3) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 12 m;
- 4) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe.

2.2. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

Zabudowa produkcyjna lub usługowa wraz z infrastrukturą techniczną w tym komunikacja i parkingi.

Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:

- 1) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 80% powierzchni działek,
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie powinna być mniejsza niż 2000 m²,
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działek,
- 5) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

3.1. Zasady ochrony środowiska

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska na tym obszarze powinny zmierzać do zachowania czystości powietrza atmosferycznego, wód podziemnych oraz powierzchni ziemi.

Główne działania w zakresie gospodarki przestrzennej sprzyjające ochronie środowiska to:

- ustalenia właściwych sposobów użytkowania terenów – nie stanowiących zagrożenia dla środowiska,
- budowa sieci kanalizacyjnych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw z palenisk domowych poprzez:
 - właściwą termoizolację budynków,
 - zastosowanie ekologicznych systemów ogrzewania o niskiej emisji spalin, z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii takich jak: energia pochodząca z biomasy, energia słoneczna, pompy ciepłe itp.

3.2. Zasady ochrony przyrody oraz kształtowania rolnej przestrzeni produkcyjnej

Program ochrony przyrody obejmuje m.in. działania prawne i organizacyjne, mające na celu:

- zakaz zabudowy w tym obiektami związanymi z produkcją rolną,
- ochronę gleb i racjonalizację ich wykorzystania,
- rehabilitację przyrodniczą (rewitalizację) terenów zdegradowanych.

3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, należy stosować zasadę spójności systemu obszarów cennych przyrodniczo i sąsiadujących terenów zainwestowanych.

3.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, należy w rozwoju przestrzennym kierować się zasadami ochrony terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej, zabudową nie dostosowaną do środowiska kulturowego tego regionu.

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne, zaleca się wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej „OW” w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie przepisami odrębnymi..

4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

4.1. Zaleca się ustalenie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w komunikację i infrastrukturę techniczną:

- należy minimalizować ilość terenów przeznaczanych na komunikację do niezbędnych dróg służących dojazdowi do nieruchomości przeznaczonych na zabudowę,
- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- należy wprowadzić zakaz realizacji napowietrznych lub naziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi dróg, należy je prowadzić równolegle, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy,
- realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- dopuszcza się realizację ciągów służących do przesyłania energii elektrycznej oraz łączności publicznej i sygnalizacji na terenach rolnych o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- w granicach terenów zabudowy dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów.

5. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ KRYTERIA ZGODNOŚCI PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM

- 1) W przypadku sporządzania planu miejscowego granice obszaru objętego planem, w wyniku którego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, cieki wodne itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych, o określonej dominującej funkcji, mają charakter ogólnych wytycznych. Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Uznaje się za zgodne ze studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które:
 - zawierają ustalenia przeznaczenia terenów zgodnie z dopuszczalnymi kategoriami dla określonych obszarów funkcjonalnych,

- w ustaleniach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wykraczają poza granicę obszaru funkcjonalnego określonego w studium w sposób stanowiący logiczne uzupełnienie obszaru funkcjonalnego, przy jednoczesnym zachowaniu warunków ochrony właściwych dla miejsca,
- zawierają ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów inne, niż określone w studium.

III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych

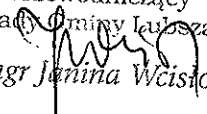
W opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza przyjęto rozwiązania zapewniające rozwój wsi zgodny z oczekiwaniami społecznymi. Głównym zadaniem zmiany „studium” jest zapewnienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjno-usługową.

Głównym kierunkiem rozwoju terenów objętych niniejszą zmianą „studium” jest wskazanie nowych terenów mieszkaniowych jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy.

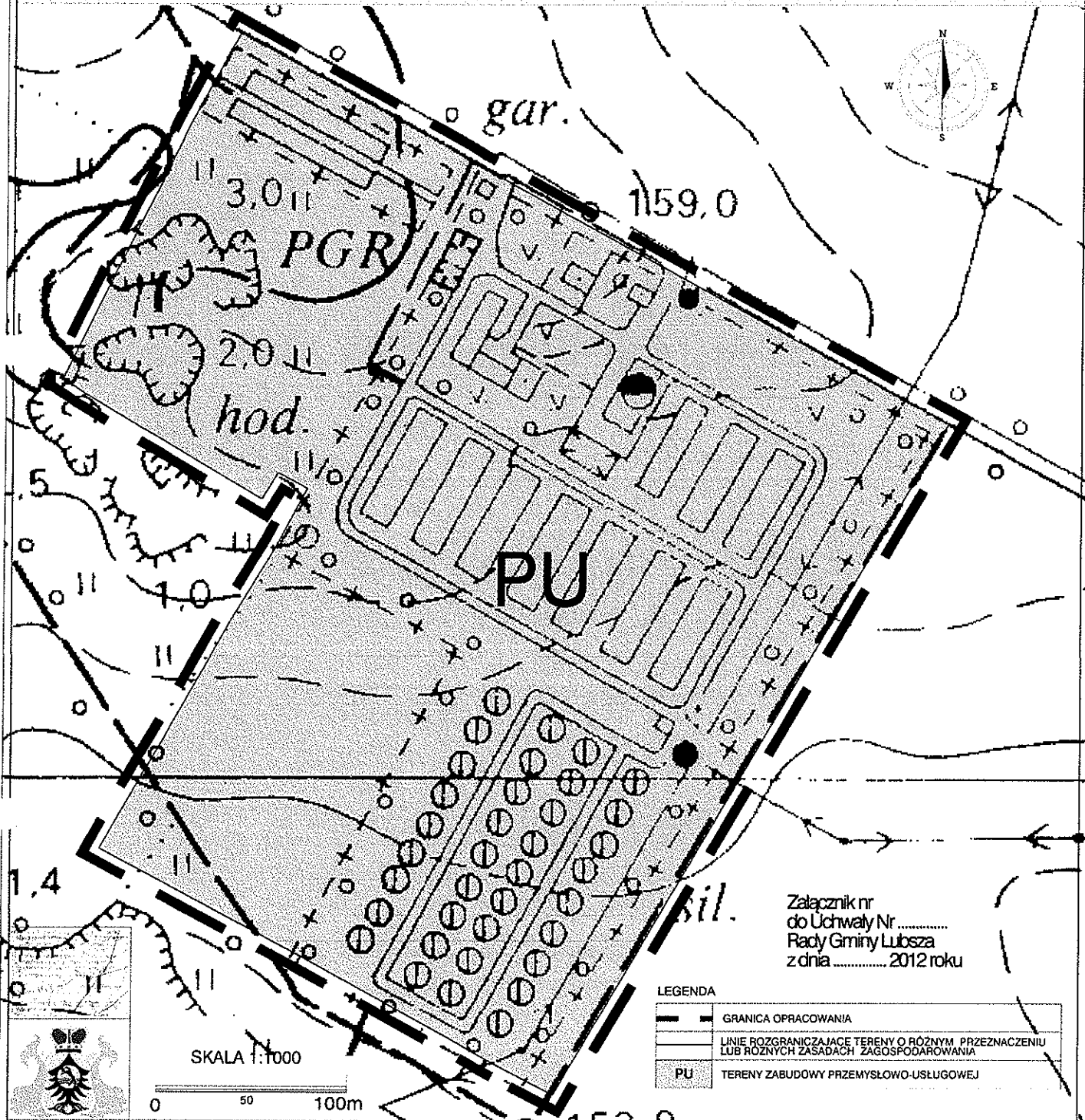
Przyjęta lokalizacja zabudowy mieszkaniowej została zaproponowana w oparciu o istniejący system komunikacji.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającej, lokalizowanej w ścisłym sąsiedztwie istniejącej zabudowy wynika z konieczności usytuowania jej w oddaleniu od terenów rzeki Odry, która stanowi potencjalne zagrożenie powodziowe.

W obrębie działki nr 30/24 i 30/27 we wsi Nowy Świat został wyznaczony teren pod zabudowę produkcyjno-usługową, gdzie planowana jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie biogazowni. Realizacja ta w najmniejszym stopniu nie będzie ujemnie oddziaływać na środowisko. Żadne oddziaływania czy to emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wody, hałasu itp. Nie przekroczą dopuszczalnych norm i nie będą kumulować się z oddziaływaniem pobliskiej fermy trzody chlewnej. Emisja produktów spalania gazu będzie miała charakter śladowy. Planowana biogazownia poprawi standardy środowiska w otaczającym ją terenie poprzez zmniejszenie uciążliwości związanej z gospodarowaniem gnojowicy, nie zakłóci stosunków panujących w ekosystemach.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza

mgr Janina Wcisło

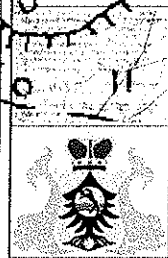
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA DLA OBRĘBU NOWY ŚWIAT DZ. NR 30/24, 30/27
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik nr
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Lubusza
z dnia.....2012 roku

LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ



SKALA 1:1000
0 50 100m

RYSunEK PLANU
Skala 1:1000
pomniejszone do 1:2000

Temat:
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA, DLA OBRĘBU NOWY ŚWIAT DZ. NR 30/24, 30/27

Główny projektant:
mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki

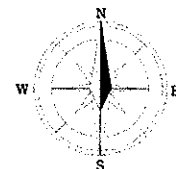
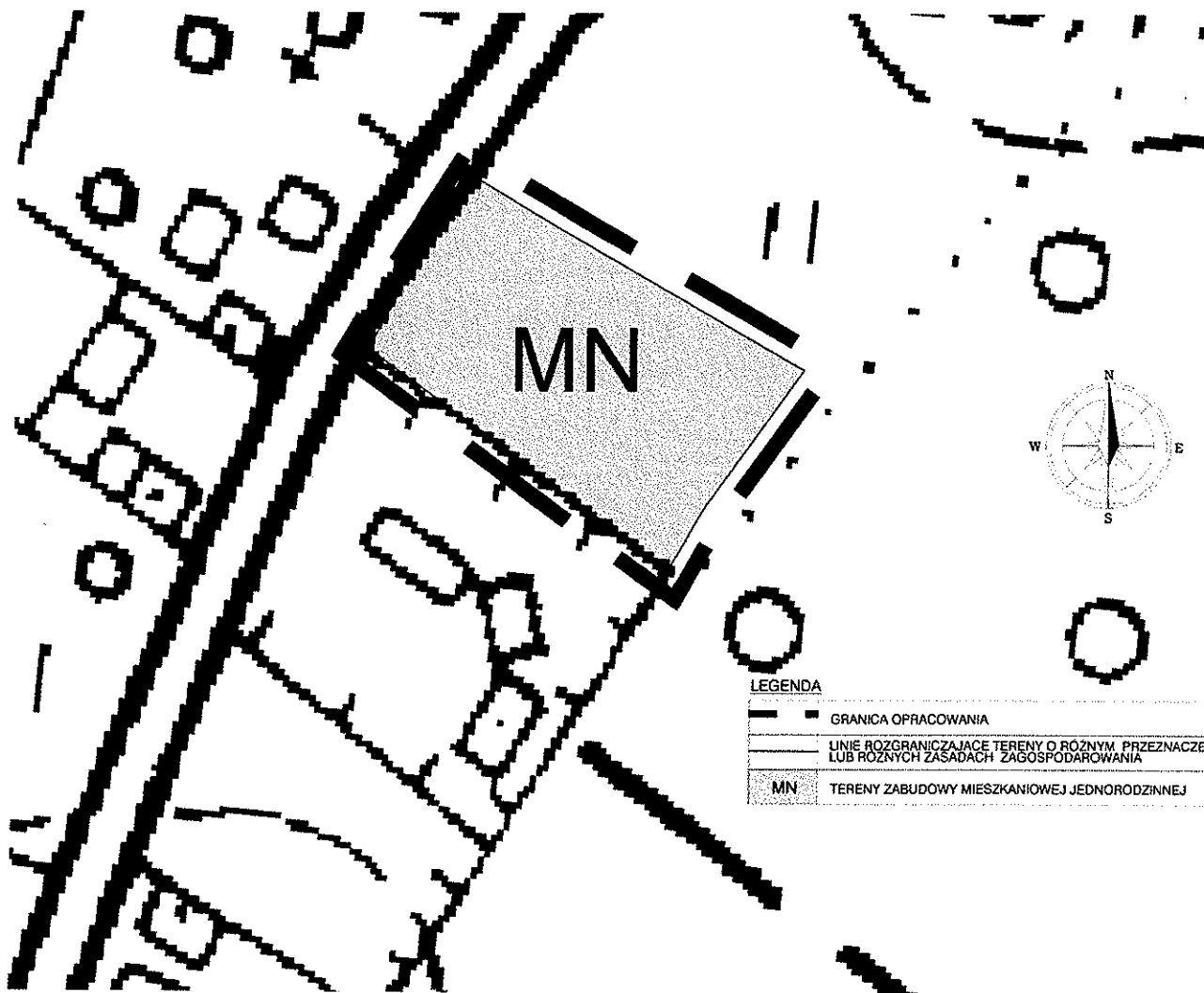
Zespół projektowy:
mgr inż. Anna Andrejewska
mgr inż. Zbigniew Dudzik
mgr Marek Woźniak

Wrocławskie
Biuro
Urbanistyki
50-128 Wrocław
ul. Św. Mikołaja 16/17

U WROCLAWSKIE
BIURO
URBANISTYKI

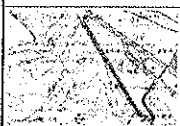
Przewodniczący
Rady Gminy Lubusza
[Signature]
mgr Jarosław Wcisła

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA DLA OBRĘBU ŚMIECHOWICE DZ. NR 29/5
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

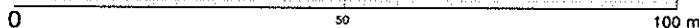


LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



SKALA 1:1000



Załącznik nr
 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Lubusza
 z dnia 2012 roku



RYSUNEK PLANU

Temat:
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA,
 DLA OBRĘBU ŚMIECHOWICE DZ. NR 29/5

Skala
 1:1000

Główny projektant:
 mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki

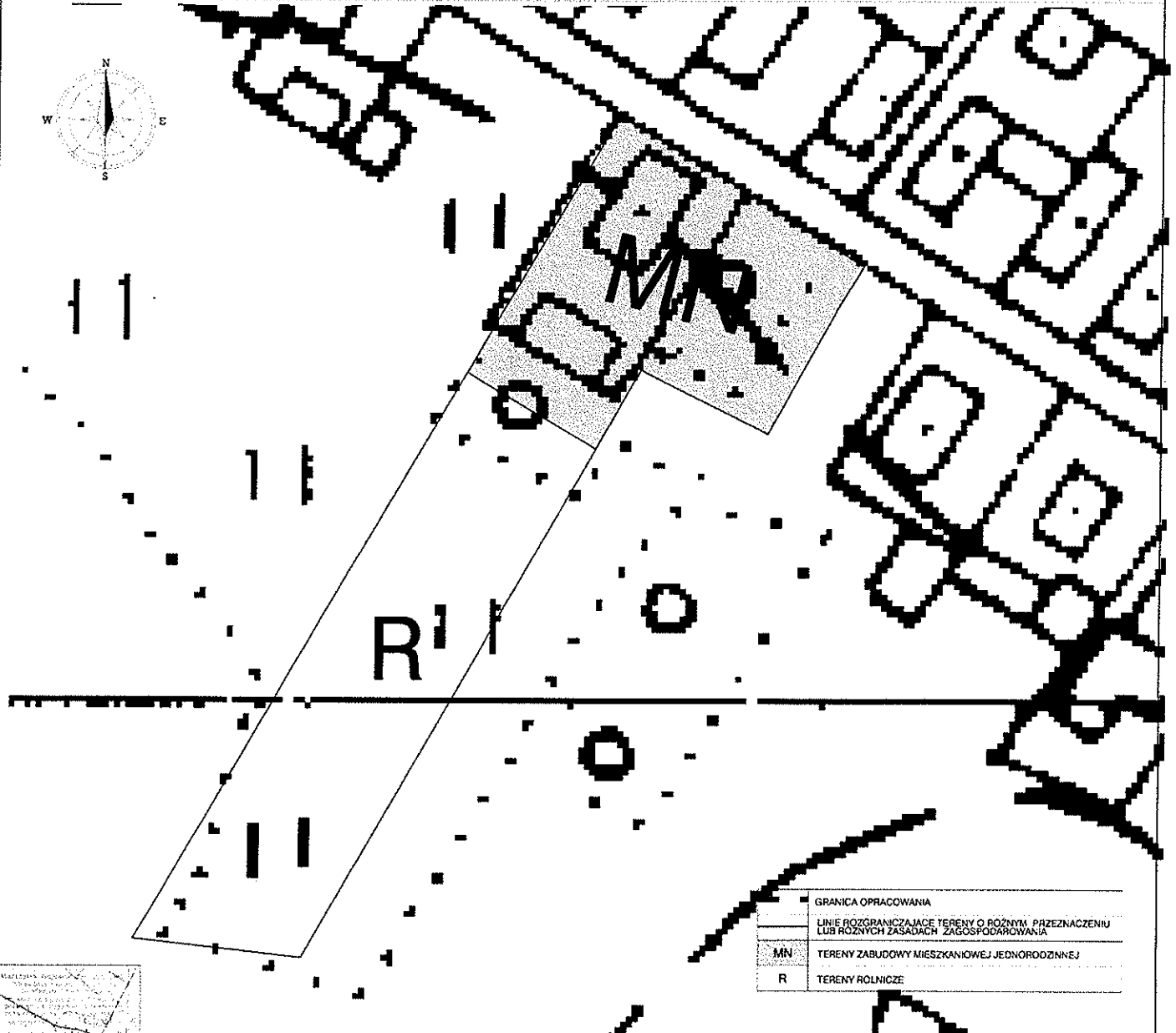
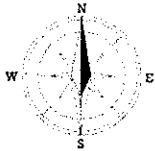
Zespół projektowy:
 mgr inż. Anina Andrzejewska
 mgr inż. Zbigniew Dudzik
 mgr Marek Wozniak

Wrocławskie
 Biuro
 Urbanistyki
 50-128 Wrocław
 ul. Św. Mikołaja 16/17

U WROCŁAWSKIE
 BIURO
 URBANISTYKI

Przewodniczący
 Rady Gminy Lubusza
[Signature]
 mgr Jarosław Wcisło

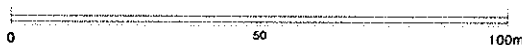
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA DLA OBRĘBU LUBSZA
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



—	GRANICA OPRACOWANIA
—	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
R	TERENY ROLNICZE



SKALA 1:1000



Załącznik nr
 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Lubusza
 z dnia 2012 roku

RYSUNEK PLANU

Temat:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA DLA OBRĘBU LUBSZA

Główny projektant:

mgr inż. arch. Jerzy Ulancki

Zespół projektowy:

mgr inż. Anna Andrzejewska

mgr inż. Zdzisław Dziuk

mgr Marek Wodnak

Wrocławskie
 Biuro
 Urbanistyki

50-128 Wrocław
 ul. Św. Mikołaja 16/17

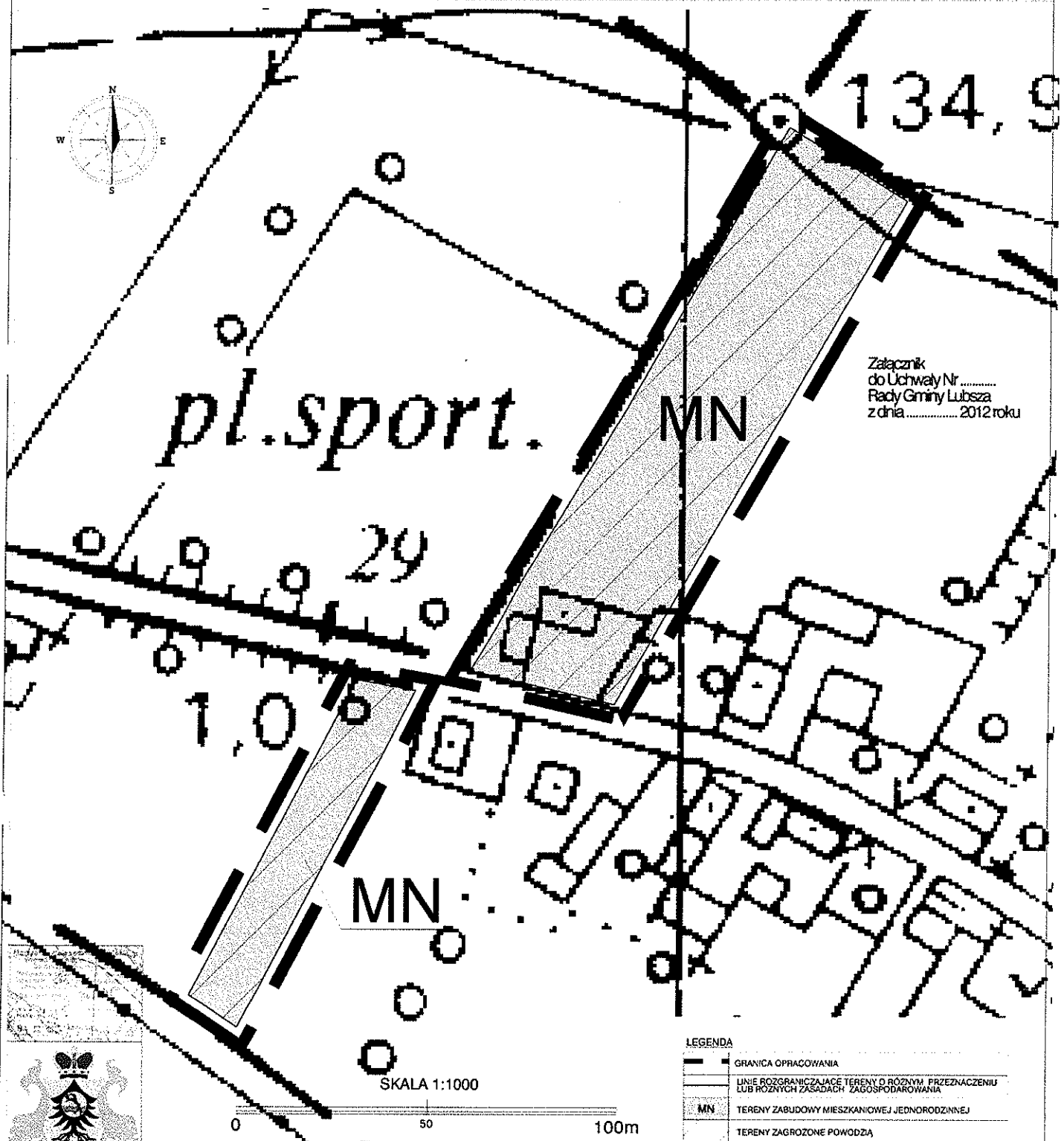
U WROCLAWSKIE
 BIURO
 URBANISTYKI

Skala
 1:1000

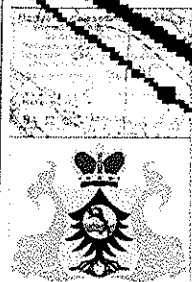
Przewodniczący
 Rady Gminy Lubusza

 mgr Janina Wcisło

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA DLA OBRĘBU KOŚCIERZYCE DZ. NR 288/1, 284
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik
 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Lubusza
 z dnia 2012 roku



LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

RYSUNEK PLANU
 Skala 1:1000

Temat:
 ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA
 DLA OBRĘBU KOŚCIERZYCE DZ. NR 288/1, 284

Główny projektant:
 mgr inż. arch. Jęży Łanicki
 Zespół projektowy:
 mgr inż. Anna Andrzejewska
 mgr inż. Zbigniew Dudzik
 mgr Marek Woźniak

Wrocławskie
 Biuro
 Urbanistyki
 50-128 Wrocław
 ul. Św. Mikołaja 16/17

U WROCŁAWSKIE
 BIURO
 URBANISTYKI

Przewodniczący
 Rady Gminy Lubusza
[Signature]
 mgr inż. Janina...