

tereny przeznaczyć na inne cele, np. pod zalesienia. Będzie to skutkowało przeobrażeniem i uatrakcyjnieniem krajobrazu;

- preferować w rolnictwie rozwiązania urbanistyczne, służące rozwojowi upraw: warzywnych, sadowniczych, pszczelarstwa, roślin leczniczych oraz innych upraw „niekonwencjonalnych”;
- poprawić efektywność gospodarki rolnej poprzez dostosowanie kierunków produkcji do warunków naturalnych oraz istniejącej bazy skupu, przechowalnictwa i przetwórstwa;
- podnosić wiedzę zawodową rolników;
- poprawić obsługę rolnictwa i wsi;
- promować inne niż tradycyjna produkcja działalności, czyli między innymi rolnictwo ekologiczne, przetwórstwo;
- rozwijać sieć działalności usługowej na rzecz ludności wiejskiej w celu likwidacji bezrobocia na wsi;
- stosować zasady polityki socjalnej wobec gospodarstw niekonkurencyjnych, nie gwarantujących opłacalności produkcji, z wykorzystaniem ich zasobów dla wzmocnienia gospodarstw rozwojowych;
- promować produkcję mleczarską, rozwijając gospodarstwa hodowlane odpowiedniej wielkości i wydajności, odpowiadające normom międzynarodowym;
- usprawnić system skupu i przetwórstwa płodów rolnych;
- tworzyć podwaliny pod system regionalnego hurtu rolnego;
- rozwijać sieć infrastruktury technicznej.

Na terenie gminy Lubsza istnieje potrzeba wykonania gruntownej modernizacji urządzeń melioracyjnych. Szacuje się, że powódź z lipca 1997 roku zniszczyła od 60 do 80 % stanu urządzeń funkcjonujących do jej wystąpienia. Ponadto należy w dalszym ciągu modernizować wały przeciwpowodziowe, a także przywrócić pełną wartość użytkową gruntów ornych, zniszczonych podczas powodzi.

W celu ochrony gruntów oraz krajobrazu gminy Studium przewiduje całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej obszarów przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze.

#### *Leśnictwo.*

Na terenie gminy Lubsza przewiduje się gospodarkę leśną opartą na następujących działaniach:

- wyřęby;
- szkółkarstwo;
- nasadzenia;
- ochrona lasów.

W związku z pogarszającą się kondycją oraz zwiększaniem arealów lasów ochronnych konieczne jest wdrożenie bardziej proekologicznych zasad prowadzenia gospodarki leśnej. Głównymi zakresami gospodarowania powinny

stać się odnowienia, dostosowane w większym niż obecnie stopniu do warunków siedliska.

Podstawowe działania to:

- unikanie tworzenia monokultur sosnowych, zwłaszcza na siedliskach wilgotnych;
- ochrona lasów przed szkodnikami;
- zwiększenie wieku rębności;
- stosowanie rębni w małym stopniu degradujących środowisko;
- zachowanie bioróżnorodności terenów leśnych;
- ochrona zasobów wodnych i glebowych;
- stworzenie odpowiednich podstaw do rozwoju funkcji turystycznych.

Istotnym problemem rozwoju leśnictwa w gminie Lubsza jest również konieczność zalesiania słabych, odłogowanych gruntów VI klasy. W związku z powyższym Urząd Gminy w Lubszy przewiduje przeznaczyć pod zalesienia grunty o areale około 340 ha.

TABELA 50: Gmina Lubsza – tereny proponowane pod zalesienia według sołectw.

Sołectwo	Powierzchnia pod zalesienie w ha
Dobrzyń	30
Lubsza	50
Lubicz	30
Śmiechowice	50
Nowe Kolnie	50
Czepielowice	20
Rogalice	20
Raciszów	30
Roszkowice	20
Tarnowiec	15
Borucice	20
Nowy Świat	5

Nadleśnictwo Brzeg przeznacza łącznie pod zalesienia grunty o powierzchni 210,52 ha.

TABELA 51: Gmina Lubsza – tereny przeznaczone pod zalesienia przez Nadleśnictwo Brzeg.

Obwód ewidencyjny	Powierzchnia pod zalesienie w ha
Śmiechowice	69,29
Czepielowice	7,91
Kościerzycy	0,72
Dobrzyń	64,92
Rogalice	66,55
Lubsza	1,13

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa planuje przeznaczyć pod zalesienia grunty o łącznym areale 173,13 ha w pobliżu sołectw:

- Raciszów – 52,47 ha;
- Rogalice – 36,42 ha;
- Nowy Świat – 38,91 ha;
- Tarnowiec – 45,33 ha.

Reasumując, ogólna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zalesienia wynosi około 723 ha. Wraz z tym areal lasów wzrośnie do 10448 ha, natomiast wskaźnik lesistości gminy wzrośnie z 45,72 % do 49,12 %.

Celem ochrony walorów krajobrazowych gminy Studium przewiduje całkowity zakaz zabudowy obecnych oraz przeznaczonych pod użytkowanie leśne terenów. Ponadto należy stosować ograniczenie gospodarczego wykorzystania terenów objętych ochroną prawną, w szczególności obszarów położonych w Stobrawskim Parku Krajobrazowym:

### 3.4. Gospodarka mieszkaniowa.

Na terenie gminy obowiązuje zabudowa wolnostojąca typu wiejskiego. Wielkość działek mieszkaniowych kształtuje się w granicach od 700 do 900 m<sup>2</sup>, natomiast mieszkaniowo – usługowych od 1000 do 1500 m<sup>2</sup>. Dla utrzymania obecnej charakterystyki gminy, nową zabudowę mieszkaniową oraz gospodarczą należy kreować nawiązując do dziś istniejącej. Wymagane są budynki z użytkowym poddaszem i dachem spadowym, krytym dachówką.

Celem polepszenia warunków zamieszkania ludności gminy według europejskich podstawowych norm zamieszkania, zakłada się osiągnięcie następujących wskaźników:

TABELA 52: Wskaźniki porównawcze Gminy Lubsza z europejskimi podstawowymi normami standardu zamieszkania.

Wyszczególnienie	Wskaźniki zachodnioeuropejskie	Dane gminy z 1999 roku
Ilość osób / mieszkanie	2,80 – 3,00	3,64
Ilość osób / izbę	0,50 – 0,75	0,87
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> / osobę	25 – 30	22,5
Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> / mieszkanie	85 – 90	81,8

Osiągnięcie zbliżonych parametrów będzie procesem długofalowym. Ich realizację przewiduje się do 2015 roku. Aby dostosować się do podstawowych standardów europejskich norm zamieszkania muszą nastąpić procesy:

- zwiększenia powierzchni użytkowej o około 5m<sup>2</sup> na mieszkanie (średnio o 6%);
- wzrostu powierzchni użytkowej w ilości od 2,5 do 7,5 m<sup>2</sup> na osobę (przeciętnie o około 25 %);
- ograniczenia liczby mieszkańców przypadających na izbę w granicach od 15 do 40 %;
- zmniejszenia ilości osób na mieszkanie (średnio o około 20 %).

Poza zapewnieniem każdemu gospodarstwu domowemu zakwaterowania o odpowiednim standardzie, należy wyposażyć go w pełny zakres urządzeń infrastruktury technicznej.

Studium utrzymuje ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Mając na uwadze wysoki stopień wypełnienia dotychczasowych terenów oraz potrzeby mieszkańców, wynikające między innymi ze złego stanu obecnej substancji, przewiduje się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową i willową następujących obszarów:

- Lubsza - 130,54 ha oraz 40,27 ha pod budownictwo willowe;
- Borucice - 9,40 ha;
- Rogalice - 27,18 ha;
- Raciszów - 8,84 ha;
- Mąkoszyce - 15,09 ha;
- Nowy Świat - 13,21 ha;
- Tarnowiec - 13,17 ha;
- Roszkowice - 10,02 ha;
- Lubicz - 12,21 ha;
- Śmiechowice - 6,10 ha;
- Czepielowice - 27,85 ha;
- Nowe Kolnie - 6,18 ha;
- Kościerzycy - 40,04 ha;
- Piszczowice - 55,41 ha;
- Piastowice - 11,27 ha;
- Michałowice - 31,21 ha oraz 14,63 pod budownictwo willowe;
- Myślaborzyce - 12,75 ha;
- Szydłowice - 27,48 ha;
- Błota - 3,69 ha;
- Dobrzyń - 22 ha.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wydzielonych obszarach rozwojowych mogą być wydawane po:

- opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydaniu rozwoleń na co najmniej 80 % planowanej zabudowy etapu poprzedniego;
- zapewnieniu możliwości podłączeń do dróg i sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej.

Opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych winny uwzględnić:

- pełną analizę ekonomiczną dla spełnienia wymogu art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

- wymóg scalenia i podziału nieruchomości na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.03.1998 roku (Dz. U. nr 44 poz. 262) o scalaniu i podziale nieruchomości;
- skalę rekomendowaną 1 : 1000;
- precyzyjne ustalenia odnośnie form, kształtów oraz typu zabudowy, włącznie z elementami „małej architektury”, zieleni, kolorystyki, materiałów konstrukcyjno – elewacyjnych a także detali.

Aby uniknąć rozproszenia i rabunkowej gospodarki przestrzenią, Studium nie przewiduje przeznaczenia nowych obszarów mieszkaniowych w pozostałych sołectwach gminy. Dopuszczalna jest tam rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów oraz zabudowa odtworzeniowa w granicach istniejących działek. Uzasadnione przypadki umożliwiają zabudowę uzupełniającą w granicach istniejącego zainwestowania. Studium nie przeznaczają terenów pod budownictwo wielorodzinne.

Ze względu na przewidywany niski przyrost ludności, przedstawione powyżej plany rozwoju gospodarki mieszkaniowej w pełni zapewnią każdej rodzinie możliwość lokalizacji i budowy własnego domu na terenie gminy na perspektywę kilkunastu lat.

## 4. Infrastruktura techniczna.

### 4. 1. Komunikacja.

Położenie gminy z punktu widzenia połączeń lokalnych, regionalnych, a także międzynarodowych jest korzystne. Wpływa na to szczególnie pobliska lokalizacja autostrady A 4 oraz droga krajowa nr 39. Zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej Brzeg węzeł Przylesie umożliwi bezkolizyjne podłączenie się do ruchu drogowego, podróżującym po okolicznych drogach gminnych, powiatowych, wojewódzkich oraz krajowych. Autostrada umożliwi turystom z całego kraju oraz Europy Zachodniej swobodny dostęp do tej części Polski. Samorząd gminny jest zainteresowany reklamą walorów tutejszych okolic w formie planszowej przy węźle Przylesie. W nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić następujące zamierzenia inwestycyjne:

#### Drogi krajowe:

Przewiduje się modernizację i przebudowę drogi nr 39 relacji Łagiewniki - Kępno do pełnych parametrów przewidzianych dla drogi klasy G (ruchu głównego). W związku z tym wymagane jest dostosowanie tego odcinka do nośności 115 kN / oś. Na całej długości trasy powinno się uzyskać szerokość jezdni 7,00 m, utwardzone pobocza o szerokości 2,00 m oraz pobocza ziemne 2 x 0,75 m. Ponadto rezerwuje się tereny pod realizację:

- przeprawy mostowej na Odrze po zachodniej stronie miasta Brzeg;
- nowego odcinka drogi, stanowiącej zachodnie obejście miasta Brzeg oraz miejscowości Lubsza, w ciągu trasy nr 39;
- obwodnicy miejscowości Rogalice;
- miejsc obsługi podróżnych w Raciszowie (1,31 ha) i Piastowicach (8,76 ha).






#### Drogi wojewódzkie:

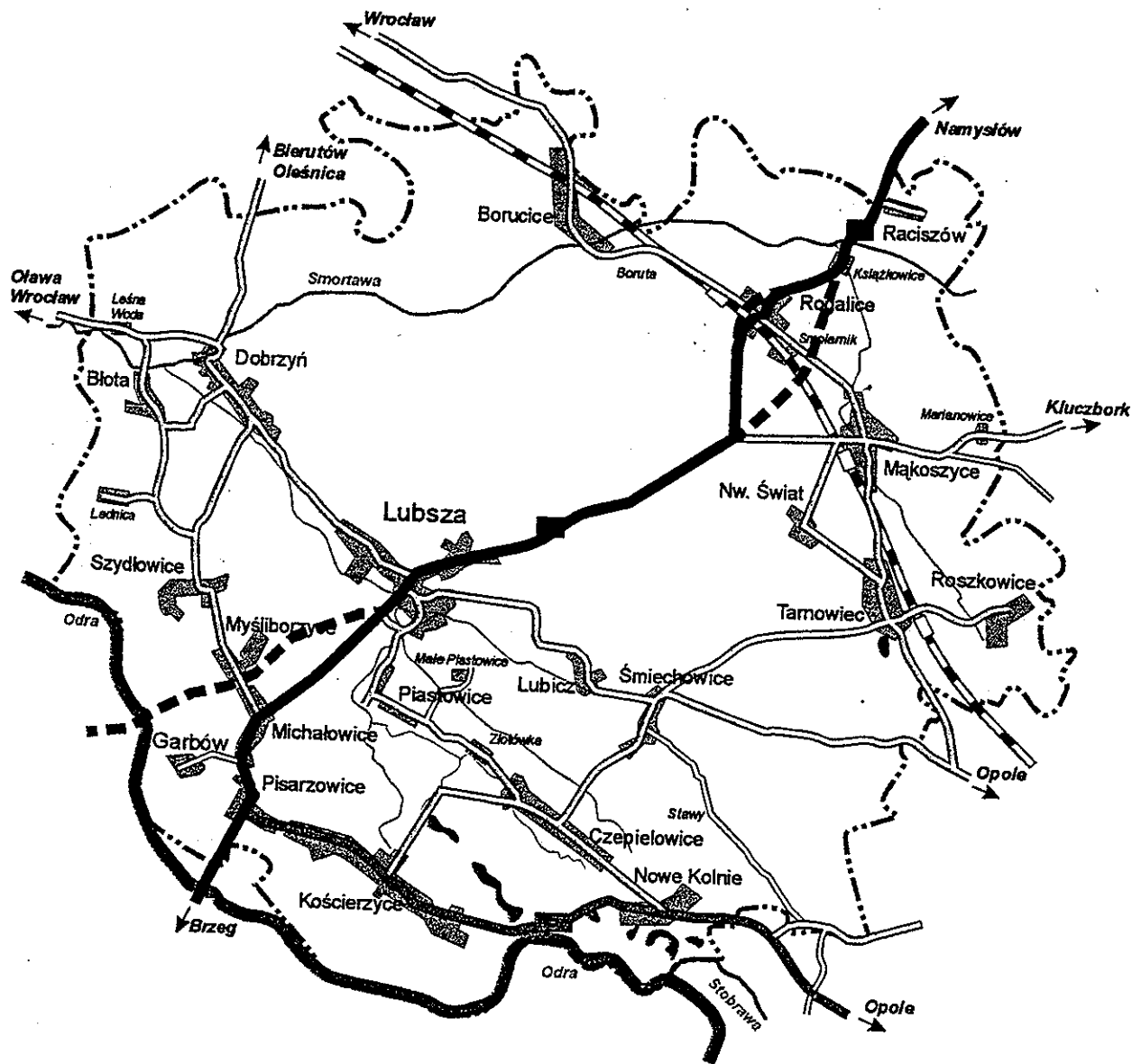
Planuje się modernizację drogi nr 457 relacji Brzeg – Dobrzeń Wielki do pełnych parametrów przewidzianych dla drogi Z (ruchu zbiorczego) o następujących wytycznych projektowych:

- szerokość jezdni – 7,00 m;
- szerokość korony – 11,00 m;
- maksymalne linie rozgraniczające – 25,00 m;
- typ nawierzchni – KR – 4.

Ponadto na obszarze gminy Lubsza przewiduje się obejście miejscowości: Pisarzowice, Kościerzycy i Stare Kolnie.

**LEGENDA:**

-  - droga krajowa
-  - planowany przebieg drogi nr 39
-  - droga wojewódzka
-  - drogi powiatowe
-  - linia kolejowa



RYCINA 24: Planowany przebieg drogi krajowej nr 39.

Drogi powiatowe:

Powyższe trasy pełnią rolę dróg obsługujących obszar całej gminy. Wymagane jest zapewnienie co najmniej klasy L, natomiast wskazane uzyskanie parametrów klasy Z.

Linie kolejowe:

Należy utrzymywać i modernizować linię pierwszorzędnej państwowej znaczenia nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów.

Transport wodny:

- pogłębienie koryta rzeki;
- modernizacja urządzeń hydrotechnicznych.

Wyżej wymienione zmiany podstawowego układu drogowego, umożliwią dogodniejsze powiązanie północnej części powiatu brzeskiego z węzłem autostradowym w Przylesiu. Dodatkowo w perspektywie, możliwość realizacji portu żeglugi śródlądowej w rejonie granicznym miasta Brzeg i wsi Pawłów jest szansą na rozwój pozarolniczych funkcji gospodarczych regionu, w tym gminy Lubsza.

#### **4. 2. Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja.**

*Zaopatrzenie w wodę.*

Do roku 2002 przewiduje się pełne zwodociągowanie gminy. Po dokonaniu obliczeń aktualnego bilansu wody oraz wnikliwej analizy stanu istniejącego orzeczono, że wydajności Stacji Uzdatniania Wody (SUW) w Śmiechowicach oraz Nowym Świecie pokryją zapotrzebowanie wody dla celów socjalno – bytowych i gospodarczych wszystkich miejscowości gminy.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego przewiduje, że w perspektywie cała gmina będzie zaopatrywana w wodę z SUW Śmiechowice.

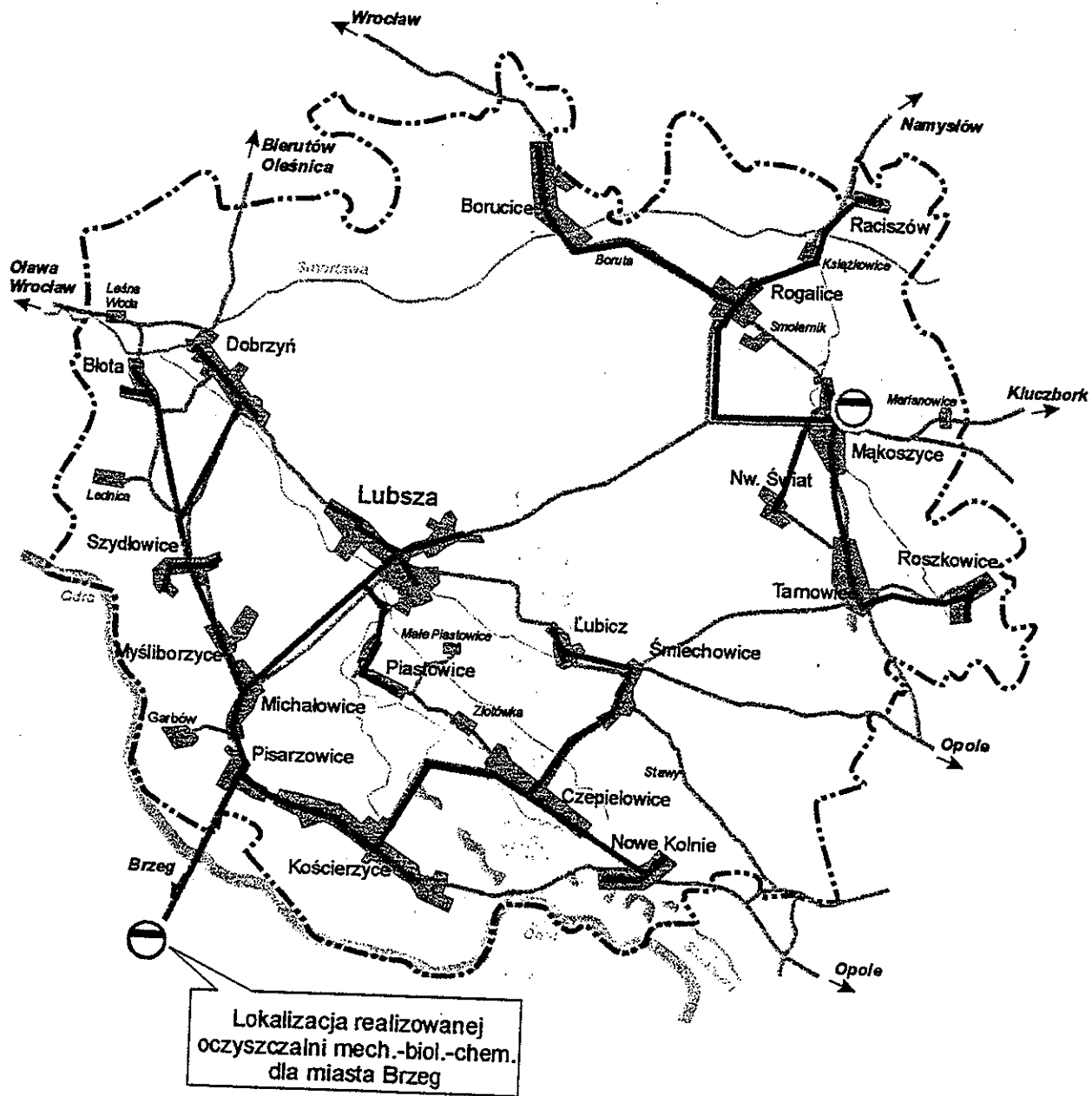
*Kanalizacja.*

Gmina posiada opracowaną koncepcję programową gospodarki ściekowej. Dla zapewnienia właściwych warunków sanitarnych gminy zakłada się całkowite skanalizowanie jej obszaru do 2010 roku. Zgodnie ze współczesnymi wymaganiami nastąpi pełne mechaniczno – biologiczne oczyszczenie ścieków sanitarno – bytowych oraz wód opadowych.

Dzięki rozbudowie mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w Brzegu możliwe jest odprowadzenie nieczystości sanitarnych z większości sołectw gminy Lubsza. Przewiduje się budowę trzech głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej, sprowadzających ścieki z poszczególnych miejscowości do wsi Pisarzowice.

**LEGENDA:**

- - schemat przebiegu planowanej sieci kanalizacyjnej
- ⊖ - realizowana oczyszczalnia ścieków
- ⊖ - planowana oczyszczalnia ścieków



RYCINA 25: Schemat planowanej sieci kanalizacyjnej w Gminie Lubsza.

Stąd zbiorczym rurociągiem tłocznym będą wprowadzane do istniejącego na ulicy Cegielnej w Brzegu rurociągu grawitacyjnego.

Pierwszy ciąg kanalizacji sanitarnej, biegnący z północy na południe będzie doprowadzał do Pisarzowic ścieki ze wsi: Dobrzyń, Błota, Szydłowice, Myślborzyce oraz Michałowice z Grabowem. Drugi ciąg, z kierunku północno – wschodniego, będzie prowadził nieczystości z miejscowości: Lubsza i Piastowice, natomiast trzeci ze wsi: Kościerzycy, Czepielowice, Nowe Kolnie, Śmiechowice i Lubicz.

Dla sołectw: Rogalice, Mąkoszyce, Nowy Świat, Tarnowiec przewiduje się budowę oczyszczalni w Mąkoszycach. Wsie: Borucice, Raciszów oraz Roszkowice objęte zostaną indywidualnymi rozwiązaniami w formie „mini oczyszczalni”.

#### **4. 3. Inne media infrastruktury technicznej.**

##### *Sieć gazowa.*

Istnieje techniczna możliwość gazyfikacji w oparciu o przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice – Wrocław Oltaszyn, biegnącego przy południowej granicy gminy.

W najbliższym czasie Zakład Gazowniczy w Opolu nie przewiduje żadnych zamierzeń inwestycyjnych związanych z budową sieci gazowej dla odbiorców indywidualnych, które mogą mieć wpływ na planowany sposób zagospodarowania terenu.

Ewentualna przyszła budowa sieci gazowej powinna być realizowana z uwzględnieniem obowiązującego prawa energetycznego - ustawy z dnia 10.04.1997 roku (Dz. U. Nr 54 poz. 348) oraz rozporządzeń wykonawczych, w szczególności w oparciu o:

- wnioski podmiotów ubiegających się o przyłączenie do sieci gazowej posiadających tytuł prawny do korzystania z przyłączanego obiektu;
- sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie sieci gazowej, uwzględniający wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczony do zadań, dla których istnieją warunki techniczne oraz ekonomiczne dostarczania paliwa gazowego.

Opłacalność przedsięwzięcia uzależniona jest między innymi od zawarcia odpowiedniej ilości umów o przyłączenie do sieci gazowej oraz długości projektowanych gazociągów i przyłączy odpowiednich dla umożliwienia zaistnienia warunków technicznych przyłączenia.

##### *Ciepłownictwo.*

Ze względu na uwarunkowania charakteryzujące gminę wiejską Lubsza, między innymi duże rozproszenie zabudowy na terenach o największej intensywności zaludnienia, a także na małe potrzeby ciepłne gminy nie przewiduje się wprowadzenia scentralizowanej gospodarki ciepłej.

### *Energetyka.*

Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA nie przewidują do 2015 roku na terenie gminy Lubsza budowy nowych obiektów sieciowych o napięciu 220 kV lub wyższym.

Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się za pomocą GPZ – 110 / 15 kV „Pawłów” i w perspektywie nie przewiduje się zmian w tym zakresie. Ponadto planuje się budowę nowego GPZ 110 / 15 kV „Rogalice” na potrzeby trakcji Polskich Kolei Państwowych SA. Włączony on zostanie w projektowaną linię 110 kV, będącą odcepem linii 110 kV relacji Dobrzeń – Hermanowice.

Wszelkie inwestycje, związane ze wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną będą realizowane na podstawie umów o przyłącze, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów.

W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z liniami elektroenergetycznymi, zostaną one odpłatnie przebudowane przez Zakład Energetyczny Opole SA na wniosek inwestora, który wystąpi do tutejszego Zakładu o warunki przyłączenia oraz zawrze odpowiednią umowę o przyłączenie. Kosztami obciążony zostanie inicjator zmian w planie zagospodarowania przestrzennego (podstawa prawna: § 33 p. 6 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 roku w sprawie szczegółowych warunków przyłączania podmiotów do sieci elektroenergetycznych... – Dz. U. Nr 85 / 2000 poz. 957).

### *Telekomunikacja.*

Dzięki podłączeniu do systemu obsługującego przepływ automatyczny, każde sołectwo gminy ma techniczny dostęp do telefonii przewodowej. Należy przedsięwziąć inwestycje, które spowodują wzrost liczby łącz głównych oraz uzyskanie do 2010 roku minimum 250 łącz telefonicznych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców gminy. Jest to proces niezbędny w dzisiejszych realiach gospodarki rynkowej, mając na uwadze zwiększone potrzeby telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Obecny zasięg operatorów telefonii cyfrowej obejmuje obszar całej gminy. W przypadku potrzeb obecnych oraz przyszłych operatorów na maszty przekaźnikowe, należy wyznaczyć lokalizacje wzdłuż drogi nr 39 oraz 457.

## **4. 4. Pozostałe objekty komunalne.**

### *Cmentarze.*

Funkcjonujące na obszarze gminy cmentarze parafialne o łącznym areale 9,71 ha zaspokajają potrzeby mieszkańców większości sołectw. Istnieje potrzeba wyznaczenia w nowo opracowywanych planach miejscowych lokalizacji dla nowego miejsca pochówku. Ze względu na zagrożenia powodziowe Studium zaleca lokalizacje w północnej części gminy oraz zwiększenie powierzchni we

wsiach: Borucice i Błota. Studium nie przewiduje lokalizacji pod grzebowisko dla zwierząt.

*Obiekty obrony cywilnej.*

Nie przewiduje się budowy nowych obiektów obrony cywilnej.

*Gospodarka odpadami.*

Gmina korzysta ze składowiska zlokalizowanego w miejscowości Gać. Z obiektu korzystają także inne okoliczne gminy. Umowa na deponowanie odpadów została zawarta do 2030 roku. W związku z powyższym nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych na terenie gminy Lubsza.

Należy przedsięwziąć działania mające na celu zwiększenie liczby mieszkańców objętych zorganizowanym wywozem śmieci.

Po zakończeniu eksploatacji składowiska odpadów przemysłowych w Raciszowie należy poddać je biologicznej rekultywacji, stosując się do zaleceń Inspektoratu Ochrony Środowiska.

## 5. Obiekty i tereny chronione.

### 5.1. Działalności ochronne.

#### *Strefy i obszary chronione.*

Na obszarze gminy Lubsza Studium uznaje konieczność utrzymania oraz wraz z rozwojem infrastruktury technicznej i społecznej wytyczenia następujących stref i obszarów chronionych:

- zabytków architektury i budownictwa;
- stanowisk archeologicznych;
- parków dworskich;
- Stobrowskiego Parku Krajobrazowego;
- pomników przyrody;
- rezerwatów przyrody;
- użytków ekologicznych;
- zespołów przyrodniczo – krajobrazowych;
- lasów i terenów leśnych;
- stanowisk florystycznych;
- ostoi fauny;
- użytków rolnych;
- linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- masztów telekomunikacyjnych;
- cmentarzy;
- ujęć wody pitnej;
- oczyszczalni ścieków;
- składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
- ferm hodowlanych;
- magazynów nawozów oraz środków ochrony roślin;
- terenów sąsiadujących z drogami, w zależności od ich klasy technicznej.

Strefy te winny mieścić się w granicach własności terenu użytkowania.

#### *Ochrona przeciwpożarowa.*

Nie przewiduje się potrzeby rozbudowy sieci Ochotniczych Straży Pożarnych (OSP). Jednostka w Kościerzycach ulegnie likwidacji. Pozostały stan 8 strażnic spełniać będzie wymagania ochrony przeciwpożarowej. Należy na bieżąco modernizować stan techniczny wyposażenia.

#### *Ochrona przeciwpowodziowa.*

W celu właściwej ochrony przeciwpowodziowej gminy Lubsza, a także pozostałych terenów województwa opolskiego należałoby zrealizować następujące zadania:

- wybudowanie zbiornika retencyjnego „Racibórz” o pojemności przynajmniej 500 mln m<sup>3</sup>;
- przebudowanie odcinków wałów o małym rozstawie i złym usytuowaniu w stosunku do kierunku przepływu;
- zwiększenie powierzchni zalewowych przez odsunięcie wałów, włącznie z przeniesieniem niektórych ich odcinków;
- renaturyzacja niektórych odcinków rzek i ich dolin;
- podwyższanie niektórych odcinków wałów z odpowiednim poszerzeniem i wzmocnieniem konstrukcji;
- wykonanie nowych wałów w miejscach brakujących;
- oczyszczanie i pogłębienie terenów międzywala;
- usuwanie przeszkód utrudniających spływ wód powierzchniowych;
- zlikwidowanie w międzywalu wszelkiej zabudowy;
- odbudowanie i modernizacja systemów melioracyjnych;
- zwiększenie retencji glebowej poprzez przywrócenie naturalnych terenów podmokłych.

Tereny wałów i międzywali rzek, mające znaczący wpływ na stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego są przedmiotem szczególnej ochrony prawnej. Zakazane jest wznoszenie na tych obszarach obiektów budowlanych, zmienianie ukształtowania terenu, sadzenie drzew i krzewów, wykonywanie urządzeń i robót, które mogłyby utrudnić ochronę przeciwpowodziową. Właściciele i użytkownicy tych terenów mają obowiązek utrzymywania ich w należyтым stanie, celem zapewnienia spływu wielkich wód całym przekrojem międzywala. Obszary te powinny być corocznie lustrowane przy okazji przeglądów technicznych obwałowań przeciwpowodziowych. Ponadto Studium określa na obszarach zalewowych zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz realizacji instalacji grzewczych w oparciu o olej opałowy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny zapewnić warunki przestrzenne ochrony przeciwpowodziowej doliny Odry i terenów przyległych. Szczególnie w strefie zalewów powodziowych, w granicach międzywala (strefa A), w strefach nakładania się funkcji przyrodniczej i zagrożenia powodziowego (strefa B) oraz na pozostałym obszarze zawała (strefa C). Strefę C, pomimo ochrony ze strony zmodernizowanego i przebudowanego systemu ochronnego, należy traktować jako obszar zagrożenia powodziowego. Wymagane jest stosowanie ograniczeń użytkowych.

W pracach planistycznych i działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić wymogi ochrony przeciwpowodziowej miasta Brzeg i należącej do niego wyspy odrzańskiej.

Studium Zagospodarowania Przestrzennego Pasma Odry definiuje strefy zagospodarowania i zasady użytkowania terenów w dolinie Odry ze względu na wymogi ochrony przeciwpowodziowej. Niniejsze wnioski należy uwzględniać przy sporządzaniu opracowań planistycznych w zakresie zagospodarowania

przestrzennego terenów położonych w obrębie obszaru pasma Odry, w tym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego doliny Odry proponuje wydzielenie następujących stref polityki przestrzennej w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- Strefę zalewów powodziowych;
- Strefę zagrożenia powodziowego;
- Strefę ochrony przeciwpowodziowej w zlewni.

#### **Strefa zalewów powodziowych**

Strefa zalewów powodziowych na terenie gminy obejmuje obszar projektowanego międzywala rzeki Odry. W obrębie strefy zalewów powodziowych realizowany będzie zespół działań z zakresu pasywnej i aktywnej ochrony przeciwpowodziowej. Strefa zalewów powodziowych to obszar realizacji profilaktycznej ochrony powodziowej obejmujący działania nakierowane na zatrzymanie i spowolnienie odpływu wody w dorzeczu rzeki, zapewnienie wymaganej przestrzeni dla rzeki oraz dostosowanie zagospodarowania i użytkowania terenu do stopnia zagrożenia powodziowego. W obrębie strefy wskazane jest prowadzenie działań:

- technicznych, zwiększających przepustowość i udrażniających przepływ wód oraz zwiększających retencję dolinową;
- ekologiczno - profilaktycznych, utrzymujących i rozbudowujących retencję powierzchniową, zwiększających przestrzeń dla rzeki, ograniczających i spowalniających spływ wód;
- optymalizujących zagospodarowanie i użytkowanie terenu strefy.

Docelowo, na terenie strefy preferować należy następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- kierunkową zmianę struktury użytkowania gruntów rolnych, polegającą na wprowadzeniu użytków zielonych i zadrzewień (pojedynczych i kępowych), wzmacniających funkcję ekologiczną terenu, nie powodujących ograniczenia przepustowości doliny;
- przeprowadzenie renaturyzacji środowiska przyrodniczego doliny Odry w drodze przywrócenia terenów naturalnych, zwiększających retencję i opóźniających spływ powierzchniowy, tj. łąk podmokłych, trzcinowisk, starorzeczy oraz lokalnej przebudowy istniejącego drzewostanu na drzewostany lęgowe;
- ochronę naturalnych biotopów charakterystycznych dla terenów podmokłych (starorzecza, szuwarowiska, trzcinowiska, tereny bagienne i pobagienne);
- ograniczenie prac ziemnych i wodno - melioracyjnych, zmieniających lokalne warunki gruntowo - wodne;
- bezwzględne ograniczenie jakiegokolwiek zabudowy nie związanej z funkcją ochrony przeciwpowodziowej, obsługą żeglugi i energetyki oraz turystyki wodnej w pasie międzywala, zaleca się opracowanie systemu podatkowego i ubezpieczeniowego sprzyjającego przekształcaniu struktury użytkowania gruntów rolnych lub rekompensującego ewentualne straty powodziowe (opłaty kompensacyjne, ubezpieczenia).

### Strefa zagrożenia powodziowego

Strefa zagrożenia powodziowego obejmuje tereny położone na zewnątrz strefy zalewów powodziowych, w granicach historycznych zalewów powodziowych. W obrębie strefy zagrożenia powodziowego realizowany będzie zespół działań pasywnych i aktywnych o charakterze ekologicznym i przestrzennym. Jest to obszar profilaktycznej ochrony powodziowej obejmujący działania nakierowane na zatrzymanie i spowolnienie odpływu wody, zapewnienie utrzymania i rozbudowy retencji naturalnej oraz dostosowanie zagospodarowania i użytkowania terenu do stopnia zagrożenia powodziowego. W obrębie strefy wskazane jest prowadzenie działań:

- technicznych, zwiększających retencję dolinową i zlewniową;
- ekologiczno - profilaktycznych, utrzymujących i rozbudowujących retencję powierzchniową, ograniczających i spowalniających spływ wód;
- optymalizujących zagospodarowanie i użytkowanie terenu strefy.

Docelowo, na terenie strefy preferować należy następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- stopniową przebudowę i zmianę struktury użytkowania gruntów ornych w kierunku upraw mniej podatnych na straty i zagrożenia powodziowe, z preferencją dla użytków zielonych i upraw sadowniczych;
- ochronę naturalnych terenów charakterystycznych dla dolinnych terenów podmokłych (starorzecza, szuwarowiska, tereny bagienne i pobagienne), położonych na terenach zawala.

Zaleca się ograniczenie prac zmieniających lokalne warunki gruntowo - wodne, w tym ograniczenie regulacji cieków wodnych na terenach otwartych oraz zawężania ich przekrojów poprzez zabudowę użytkową, zakazuje się prowadzenia robót inwestycyjnych w strefie 50 m od stopy wałów z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód, dopuszcza się realizację zabudowy w granicach terenów dopuszczalnego zainwestowania wyznaczonych w planach przestrzennych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, obszar strefy stanowi obszar zwiększonego ryzyka inwestycyjnego i może być dopuszczony do zainwestowania wyłącznie po poinformowaniu inwestora i na jego wyłączną odpowiedzialność oraz po opracowaniu planów ewakuacji obiektów w czasie powodzi, nie zaleca się lokalizacji przemysłu i składów, w szczególności mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz związanych ze składowaniem materiałów, surowców i produktów, w szczególności substancji toksycznych i niebezpiecznych dla środowiska (środki ochrony roślin, ropopochodne), nie zaleca się lokalizacji cementarzy, budowy wysypisk i urządzeń utylizacji zanieczyszczeń, zaleca się likwidację bezodpływowych zbiorników ściekowych i budowę systemów kanalizacji zbiorczej, na terenie strefy, dopuszcza się ograniczoną zmianę ukształtowania powierzchni terenu, służącą zwiększania powierzchni retencyjnych otwartych akwenów wodnych (wykorzystujących lokalne eksploatacje kruszywa naturalnego).

### **Strefa ochrony przeciwpowodziowej w zlewni**

Strefa ochrony przeciwpowodziowej obejmuje pozostałe obszary położone na obszarze zlewni rzeki Odry. W obrębie strefy realizowany będzie zespół działań pasywnych i aktywnych o charakterze technicznym, ekologicznym i przestrzennym, nakierowanych na zatrzymanie i spowolnienie odpływu wody, zapewnienie utrzymania i rozbudowę retencji naturalnej i sztucznej. W obrębie strefy wskazane jest prowadzenie działań:

- technicznych, zwiększających retencję w zlewni;
- ekologiczno - profilaktycznych, zatrzymujących i spowalniających odpływ wód oraz rozbudowujących retencję powierzchniową, realizowanych poprzez prewencyjną ochronę terenów otwartych poprzez zachowanie naturalnego pokrycia terenu, maksymalnie niezabudowanych i nieprzekształconych;
- zwiększanie udziału terenów leśnych w strukturze przestrzennej terenów otwartych;
- ochronę naturalnych terenów charakterystycznych dla dolinnych terenów podmokłych (starorzecza, szuwarowiska, trzcinowiska, tereny podmokłe, bagienne i pobagienne, oczka wodne) na obszarze całej zlewni;
- odtworzenie, przebudowa i rekonstrukcja sieci wodno - melioracyjnej.

Odtworzenie, przebudowa i rekonstrukcja systemów wodno - melioracyjnych wskazana jest do realizacji na terenach otwartych zlewni częściowej rzeki Odry. Działania te nie posiadają istotnego znaczenia dla ochrony przeciwpowodziowej w skali globalnej, w warunkach lokalnych są jednym z czynników mogących usprawnić przepływy wód powierzchniowych i zredukować zagrożenia powodziowe.

W nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na terenach zalewowych nie należy planować nowej zabudowy, zwłaszcza kubaturowej. W przypadku konieczności jej wykonania należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenie celem zminimalizowania szkód oraz strat powodziowych. Wznoszenie obiektów budowlanych na terenach zalewowych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Ponadto w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przewidywany zakres robót modernizacyjno - inwestycyjnych na terenie gminy Lubsza, zawartych w opracowywanej „Koncepcji ochrony przed powodzią doliny Odry w rejonie Brzegu w województwie opolskim - studium programowo - przestrzenne”.

### **5. 2. Ochrona zabytków.**

Studium zakłada utrzymanie dotychczasowych zasad ochrony dóbr kultury. Określa ogólne wytyczne odnośnie przyszłego funkcjonowania obiektów zabytkowych oraz zagospodarowania istniejącej i nowo projektowanej zabudowy. W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny zostać odzwierciedlone następujące elementy przestrzeni podlegające ochronie konserwatorskiej:

- pojedyncze obiekty zabytkowe poszczególnych miejscowości, wyszczególnione w załączniku do Studium;
- zabytkowe parki dworskie;
- pojedyncze pomniki przyrody;
- stanowiska archeologiczne;
- elementy małej architektury takie jak: pomniki, figury, kapliczki, krzyże przydrożne.

Ponadto Studium wskazuje na objęcie ochroną konserwatorską układów przestrzennych następujących wsi:

- Dobrzyń;
- Błota;
- Szydłowice;
- Kościerzycy;
- Czepielowice;
- Lubsza;
- Mąkoszyce.

W nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić następujące zalecenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków dotyczące:

- rekonstrukcji i rekonstrukcji starych układów przestrzennych;
- ochrony dominat przestrzennych;
- utrwalenia dotychczasowej formy przestrzennej jednostek osadniczych w sytuacji niewielkiego nawarstwienia w stosunku do formy pierwotnej;
- ochrony terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej, zabudową nie dostosowaną do środowiska kulturowego;
- wyeliminowania czynników degradujących układy historyczne;
- adaptacji i modernizacji elementów krajobrazu do potrzeb współczesnych;
- rewaloryzacji wartości krajobrazowych;
- wyeksponowania regionalnej odrębności terenu;
- bezwzględnej ochrony historycznego układu przestrzennego i komunikacyjnego jednostek osadniczych;
- rozmieszczania nowych inwestycji, mając na uwadze zachowanie równowagi elementów krajobrazu historycznego tego regionu.

Wszystkie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ).

Na terenach występowania stanowisk archeologicznych bez akceptacji WKZ nie powinny następować żadne zmiany użytkowania. Wszelkie prace ziemne muszą być prowadzone za zezwoleniem oraz pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim.

Na obszarze gminy w nowo wznoszonych obiektach należy preferować tradycyjne dla regionu formy architektoniczno – budowlane takie jak:

- wątki murów;
- podcienie;
- strome dachy kryte dachówkami ceramicznymi;
- miejscowe materiały typu: cegła, kamień, drewno.

Ponadto należy:

- zabezpieczać dorobek kulturalny i naukowy powstały w wyniku dokonań twórców różnych narodowości;
- zachować dawne i współczesne przekazy kultury niematerialnej związane z tradycją regionu, upamiętnione w znakach oraz symbolach plastycznych;
- kontynuować i rozwijać regionalne cechy urbanistyczne, architektoniczne, rzemiosła i twórczości niematerialnej, podkreślając ukształtowaną historycznie odrębność regionu;
- podejmować starania o zwrot dóbr kultury;
- kontynuować współpracę międzynarodową w przedmiocie upowszechniania wiedzy, zachowania i opieki nad europejskim dziedzictwem kulturowym oraz udostępniać turystycznie jego najcenniejsze wartości.

## 6. Wnioski.

Nadrzędne cele kształtowania kierunków polityki zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią rozwinięcie długookresowych celów społeczno – gospodarczych oraz mają zapewnić możliwość ich realizacji zgodnie z zasadami zrównoważonego, kompleksowego rozwoju. Niezbędne jest to do:

- zapewnienia bezpiecznego dla zdrowia środowiska;
- zrównoważenia elementów naturalnych i kulturowych z wymogami rozwoju gospodarczego;
- utrzymania korzystnych warunków dla odnowy sił człowieka;
- wykorzystania możliwości dalszego harmonijnego rozwoju gospodarczego w oparciu o oszczędniejsze dysponowanie zasobami przyrody.

Główne wytyczne gospodarowania przestrzenią gminy powinny:

- tworzyć warunki dla wzrostu efektywności jej formowania i wykorzystywania;
- sprzyjać zaspokajaniu potrzeb społecznych;
- umożliwiać ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zapewniają wystarczających możliwości lokalizacyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i gospodarczo – usługowego. Toteż wytyczne kierunkowe Studium dla gminy Lubsza uwzględniają rozwój przestrzenny następujących funkcji:

- działalności produkcyjne;
- usługi materialne i niematerialne;
- rolnictwo;
- budownictwo mieszkaniowe;
- infrastruktura społeczna;
- infrastruktura techniczna;
- ochrona środowiska naturalnego.

Przewidywany harmonogram realizacji założeń powinien pomagać walce z bezrobociem. Aby je ograniczyć należy prętnie rozwijać infrastrukturę techniczną, która umożliwi pozyskanie inwestorów i zwiększenie potencjału gospodarczego, alternatywnego do rolnictwa i leśnictwa. Jednocześnie nie można dopuścić do negatywnych zjawisk na wsi. Priorytet należy udzielić budowie dróg, sieci kanalizacyjnej i teletechnicznej.

Oprócz pozytywnego aspektu przyciągania potencjalnych inwestorów oraz możliwych przyszłych zysków podatkowych, negatywnymi konsekwencjami zbyt szybkiego uruchomienia wszystkich nowych terenów przewidzianych w Studium pod zabudowę i zagospodarowanie mogą być:

- nadpodaż terenu, owocująca spadkiem wartości nieruchomości;
- pozbycie się rezerw obszarowych, uniemożliwiających realizację w przyszłości uporządkowanej zabudowy o wyższych walorach architektonicznych;

- zagrożenie dekoncentracją zabudowy, wyrażającej się zazwyczaj negatywnym wizerunkiem urbanistycznym, deprecjacją walorów krajobrazowych i złamaniem tradycji w dążeniu do koncentracji układów osiedleńczych;
- zbędny wzrost nakładów na infrastrukturę techniczną.

Studium umożliwia przygotowanie przyszłych inwestycji poprzez wyprzedzające wykonanie oraz uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania na terenach przyszłego zainwestowania będzie możliwe po:

- całkowitym zapelnieniu rezerw terytorialnych już wyznaczonych w obecnych planach urbanistycznych;
- wyprzedzającym uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wykonaniu dróg i zabezpieczeń wszystkich wymaganych mediów infrastruktury technicznej, szczególnie kanalizacji sanitarnej.

Uruchamianie zabudowy bez wykonania infrastruktury technicznej i dróg obniży standard zabudowy oraz walory estetyczne i krajobrazowe gminy. Tym samym pogorszy warunki życia mieszkańców.

Studium ustala obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów, których przeznaczenie według studium ulega zmianie w stosunku do dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny:

- precyzyjnie określić typy i gabaryty projektowanej zabudowy;
- przewidywać etapową rozbudowę większych obszarów funkcyjnych z określeniem harmonogramu ich realizacji;
- opierać się na oszacowaniu ich ekonomicznych skutków to jest:
- zawierać wymóg scalenia i podziału nieruchomości;
- uwzględniać aktywną politykę gospodarki nieruchomościami przez gminę.

## LITERATURA.

Biuro Planowania Przestrzennego, zespół projektowy, *Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubsza*, Opole 1994.

Katedra Ekologii i Ochrony Przyrody Uniwersytetu Opolskiego pod kierunkiem prof. dr hab. Józefa Makowieckiego, *Inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza gmin: Lubsza, Popielów, Pokój, Murów*, Opole 1998.

Kondracki J., *Geografia regionalna Polski*, Warszawa 1998.

Majewski J., *Moje turystyczne ścieżki*, Brzeg 1999.

Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, *Strategia Rozwoju Województwa Opolskiego*, Opole 2000.

Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Opolu, *Studium Zagospodarowania Przestrzennego Pasma Odry*, Opole 2001.

Urząd Statystyczny w Opolu, *Rocznik Statystyczny Województwa Opolskiego 2000*, Opole 2000.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Opolu, *Stan środowiska w Województwie Opolskim w roku 1999*, Opole 2000.

Związek Gmin Śląska Opolskiego, Piałucha M., *Międzygminno – powiatowa strategia rozwoju Wspólnoty Brzeskiej*, Brzeg 2000.

## ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK 1. Wykaz zabytków.

Miejscowość	LP	Obiekt	Adres	Nr Rejestru Ewidencja	Uwagi
Błota	1	Rzadcówka folwarku, Dom	nr 90		
	2	Leśniczówka			
	3	Ośrodek Szkolno-Wypocz.POM Brzeg			
	4	LEŚNA WODA - Dom	nr 23		
	5	LEŚNA WODA - Stodoła	nr 5		
	6	LEŚNA WODA - Dom	nr 12		
	7	LEŚNA WODA - Dom	nr 15		
	8	LEŚNA WODA - Dom	nr 16		
	9	Dom	nr 4		
	10	Dom	nr 5		
	11	Dom	nr 8		
	12	Dom	nr 14		
	13	Dom	nr 18		
	14	Dom	nr 23		
	15	Dom	nr 24		
	16	Dom	nr 27		
	17	Dom	nr 30		
	18	Dom	nr 32		
	19	Dom	nr 33		
	20	Dom	nr 37		
	21	Dom	nr 38		
	22	Dom	nr 39		
	23	Dom	nr 42		
	24	Dom	nr 45		
	25	Dom	nr 51		
	26	Dom	nr 51 a		
	27	Dom	nr 54		
	28	Dom	nr 55		
	29	Dom	nr 56		
	30	Dom	nr 57		
	31	Dom	nr 58		
	32	Dom	nr 59		
	33	Dom	nr 60		
	34	Dom	nr 61		
	35	Dom	nr 62		
	36	Dom	nr 65		
	37	Dom	nr 67		
	38	Dom	nr 73		
	39	Dom	nr 75		
	40	Dom	nr 77		
	41	Dom	nr 78		
	42	Dom	nr 86		
	43	Bud. gospod.	nr 85		
Borucice	44	Dom ob. kaplica i magazyn			
	45	Remiza			
	46	Dom + stajnia, stodoła	nr 13		
	47	Dom	nr 15		

	48	Dom	nr 17		
	49	Dom	nr 17 a		
	50	Dom	nr 27		
	51	Dom	nr 28		
	52	Dom	nr 29		
	53	Dom	nr 30		
	54	Dom	nr 32		
	55	Dom	nr 33		
	56	Bud.gosp.	nr 39		
	57	Dom	nr 40		
	58	Dom	nr 42		
	59	Dom	nr 45		
	60	Dom	nr 46		
	61	Dom	nr 48		
	62	Młyn wodny+ dom			
Czepielowice	63	Kościół par pw Naj. Im. NPM		716/64	6.03.64
	64	Szkoła			
	65	Punkt lekarski			
	66	Gminna Biblioteka Publiczna			
	67	Dom	nr 2		
	68	Dom	nr 2 a		
	69	Stodoła	nr 3		
	70	Dom	nr 3		
	71	Dom	nr 3 a		
	72	Dom	nr 4		
	73	Dom	nr 5		
	74	Dom	nr 6		
	75	Dom	nr 7		
	76	Dom	nr 8		
	77	Dom	nr 9		
	78	Stodoła	nr 11		
	79	Dom	nr 21 a		
	80	Dom	nr 30		
	81	Dom	nr 33		
	82	Dom	nr 33 b		
	83	Dom	nr 38		
	84	Dom	nr 39		
	85	Dom +stodoła	nr 40		
	86	Dom	nr 44		
	87	Dom	nr 46		
	88	Dom	nr 47		
	89	Dom +stodoła	nr 50		
	90	Dom	nr 51		
	91	Dom	nr 53 a		
	92	Dom + stodoła	nr 55		
	93	Dom	nr 56		
	94	Dom	nr 69		
	95	Stodoła	nr 76		
	96	Dom	nr 78		
	97	Dom	nr 81		
	98	Dom	nr 85 a		

	99	Dom	nr 91		
	100	Dom	nr 92 a		
	101	Dom + Bud.gosp.	nr 93		
	102	Stodoła	nr 94		
	103	Dom	nr 109		
	104	Dom	nr 112		
	105	Dom	nr 117		
	106	Dom	nr 117a		
	107	Dom	nr 118		
	108	Dom	nr 118a		
	109	Dom	nr 120		
	110	Dom	nr 121		
	111	Dom	nr 123		
	112	Dom	nr 124		
	113	Dom	nr 125		
	114	Dom	nr 127		
	115	Dom	nr 128		
	116	Dom	nr 128 a		
	117	Dom	nr 129		
	118	Dom	nr 131 a		
	119	Dom	nr 135		
	120	Dom	nr 136		
	121	Dom	nr 138		
	122	Dom	nr 140		
	123	Dom	nr 147		
	124	Dom + stodoła	nr 150		
	125	Dom	nr 151		
	126	Dom	nr 154		
Dobrzyń	127	Wieża kościoła			
	128	Klub rolnika			
	129	Dom	nr 5		
	130	Dom	nr 9		
	131	Dom	nr 12		
	132	Dom + bud.gosp.	nr 15		
	133	Dom	nr 17		
	134	Dom	nr 18		
	135	Dom	nr 19		
	136	Dom	nr 20		
	137	Dom	nr 22		
	138	Dom	nr 33		
	139	Dom	nr 34		
	140	Dom	nr 46		
	141	Dom	nr 47		
	142	Dom	nr 54		
	143	Dom	nr 55		
	144	Dom	nr 57		
	145	Dom	nr 59		
	146	Dom	nr 60		
	147	Dom	nr 61		
	148	Dom	nr 62		
	149	Dom	nr 63		

	150	Dom	nr 64		
	151	Dom	nr 65		
	152	Dom	nr 67		
	153	Dom	nr 69		
	154	Dom	nr 70		
	155	Dom	nr 80		
	156	Dom	nr 82		
	157	Dom	nr 92		
	158	Dom	nr 94		
	159	Dom	nr 95		
	160	Dom	nr 97		
	161	Dom	nr 99		
	162	Dom	nr 101		
	163	Dom	nr 102		
	164	Dom	nr 104		
	165	Dom	nr 105		
	166	Dom	nr 106		
	167	Dom	nr 108		
	168	Dom	nr 111		
	169	Dom	nr 112		
	170	Dom	nr 113		
	171	Dom + bud.gospod.	nr 114		
	172	Dom	nr 121		
	173	Dom + bud.gospod.	nr 123		
	174	Dom	nr 124		
	175	Dom	nr 128		
	176	Dom	nr 129		
	177	Dom	nr 130		
	178	Dom	nr 133		
	179	Dom	nr 140		
	180	Dom	nr 142		
	181	Dom	nr 143		
	182	Dom	nr 144		
	183	Dom	nr 145		
	184	Dom	nr 146		
	185	Dom	nr 148		
	186	Dom	nr 149		
	187	Dom	nr 150		
	188	Dom	nr 152		
	189	Dom	nr 155		
	190	Dom	nr 158		
	191	Dom	nr 159		
	192	Młyn		zabytek techniki	
	193	Trafostacja		zabytek techniki	
Kościerzycze	194	Kościół fil. pw Wniebo. NPM		707/84	2.03.64
	195	Dom ob. Przedszkole	nr 64,		
	196	Bank Spółdzielczy			
	197	Zajazd	nr 100	1491/66	9.08.66
	198	Dom	nr 2		

	199	Dom	nr 0		
	200	Dom	nr 17		
	201	Dom	nr 18		
	202	Dom	nr 19		
	203	Dom	nr 22		
	204	Dom	nr 23		
	205	Dom	nr 24		
	206	Dom	nr 26a		
	207	Dom	nr 27		
	208	Dom	nr 29		
	209	Dom	nr 35		
	210	Dom	nr 37		
	211	Dom	nr 38		
	212	Dom	nr 39b		
	213	Dom	nr 41		
	214	Dom	nr 43		
	215	Dom	nr 50		
	216	Dom	nr 56		
	217	Dom	nr 63a		
	218	Dom + stodoła	nr 66		
	219	Dom	nr 77		
	220	Dom	nr 83a		
	221	Dom	nr 91		
	222	Dom	nr 92		
	223	Dom	nr 94		
	224	Dom	nr 97		
	225	Dom	nr 97a		
	226	Dom	nr 104		
	227	Dom + bud.gosp.	nr 106		
	228	Dom	nr 109		
	229	Dom	nr 119		
	230	Dom	nr 121		
	231	Dom	nr 137		
Lubicz	232	Dom	nr 2		
	233	Dom	nr 3		
	234	Dom	nr 7		
	235	Dom	nr 11		
	236	Dom	nr 12		
	237	Dom	nr 13		
	238	Dom	nr 27		
	239	Dom	nr 28		
Lubsza	240	Kościół par pw NPM		1076/66	
	241	Plebania ewangelicka (szkoła)		1495/66	9.08.66
	242	Dom gminny(ob. Urząd)		1496/66	9.08.66
	243	Przedszkole			
	244	Bud. adm. MTM			
	245	Bud. adm. RSP			
	246	Leśniczówka			
	247	Poczta			
	248	Wozownia przy zajeździe			

249	Basen		
250	Dom	ul. Brzeska nr 2	
251	Dom	ul. Brzeska nr 3	
252	Dom	ul. Brzeska nr 5	
253	Dom	ul. Brzeska nr 5a	
254	Dom	ul. Brzeska nr 9	
255	Dom	ul. Brzeska nr 12	
256	Dom	ul. Brzeska nr 14	
257	Dom	ul. Brzeska nr 15	
258	Dom	ul. Brzeska nr 17	
259	Dom	ul. Brzeska nr 18	
260	Dom	ul. Brzeska nr 19	
261	Dom	ul. Brzeska nr 20	
262	Dom	ul. Gospodarcza nr 1	
263	Dom	ul. Gospodarcza nr 3	
264	Dom	ul. Gospodarcza nr 6	
265	Dom	ul. Gospodarcza nr 8	
266	Dom	ul. Gospodarczą nr 14	
267	Dom	ul. Gospodarcza nr 16a	
268	Dom	ul. Kamienna nr 2	
269	Dom	ul. Kamienna nr 5	
270	Dom	ul. Kamienna nr 14	
271	Dom	ul. Kamienna nr 17	
272	Dom	ul. Kamienna nr 18	
273	Dom	ul. Kamienna nr 22	
274	Dom	ul. Kamienna nr 26	
275	Dom	ul. Kwiatowa nr 1	
276	Dom	ul. Kwiatowa nr 10	
277	Dom	ul. Kwiatowa nr 12	
278	Dom	ul. Leśna nr 4	
279	Dom	ul. Leśna nr 5	
280	Dom	ul. Leśna nr 7	
281	Dom	ul. Leśna nr 8	
282	Dom	ul. Leśna nr 9	
283	Dom	ul. Leśna nr 10	
284	Dom	ul. Leśna nr 12	
285	Dom	ul. Leśna nr 15	
286	Dom	ul. Leśna nr 22	
287	Dom	ul. Leśna nr 23	
288	Dom	ul. Leśna nr 24	
289	Dom	ul. Leśna nr 25	
290	Dom	ul. Leśna nr 27	
291	Dom	ul. Leśna nr 40	
292	Dom	ul. Leśna nr 46	
293	Dom	ul. Leśna nr 48	
294	Dom	ul. Ogrodowa nr 10	

	295	Dom	ul. Ogrodowa nr 11		
	296	Dom	ul. Ogrodowa nr 13		
	297	Dom	ul. Ogrodowa nr 18		
	298	Dom	ul. Ogrodowa nr 19		
	299	Dom	ul. Ogrodowa nr 20		
	300	Dom	ul. Ogrodowa nr 21		
	301	Dom	ul. Ogrodowa nr 22		
	302	Dom	ul. Ogrodowa nr 23		
	303	Dom	ul. Ogrodowa nr 27		
	304	Dom	ul. Ogrodowa nr 32		
	305	Dom	ul. Ogrodowa nr 46		
	306	Dom	ul. Ogrodowa nr 48		
	307	Dom	ul. Osiedle nr 1		
	308	Dom	ul. Osiedle nr 2		
	309	Dom	ul. Osiedle nr 11		
	310	Dom	ul. Osiedle nr 15		
	311	Dom	ul. Osiedle nr 28		
	312	Dom	ul. Osiedle nr 47		
	313	Dom	ul. Osiedle nr 51		
	314	Dom	ul. Osiedle nr 53		
	315	Dom	ul. Panieńska nr 6		
	316	Dom	ul. Panieńska nr 8		
	317	Dom	ul. Panieńska nr 8a		
	318	Dom	ul. Spacerowa nr 2		
	319	Dom +stodoła	ul. Stawowa nr 4		
	320	Dom	ul. Stawowa nr 8		
	321	Dom	ul. Szczegótowa nr 2		
	322	Dom	ul. Szczegótowa nr 3		
	323	Dom	ul. Szczegótowa nr 4		
	324	Dom	ul. Szkolna nr 3		
	325	Dom	ul. Szkolna nr 5		
	326	Dom	ul. Szkolna nr 7		
	327	Dom	ul. Szkolna nr 9		
	328	Dom	ul. Szkolna nr 15		
	329	Tartak	ul. Brzeska		
	330	Dom (czworak)	nr 6	1497/66	(skreśl.)
<b>Mąkoszyce</b>	331	Kościół parafialny			
	332	Plebania	ul Kościelna nr 7		
	333	Czworak.ob. dom ludowy			
	334	Spichlerz dworski		1502/66	
	335	Park krajobrazowy+ grobowiec rodziny Landsberg		55/81	
	336	Obora wł PGR			
	337	Wozownia wtas. PGR			
	338	Szkoła Podstawowa			
	339	Biblioteka.sklep			
	340	Poczta			
	341	Dom	nr 13, wtas. PGR		
	342	Dom	nr 17, wtas. Kufaga		

	343	Dom	ul.Kolejowa nr 8		
	344	Dom	ul.Kolejowa nr 10		
	345	Dom	ul.Koletowa nr 12		
	346	Dom	ul.Kolejowa nr 13		
	347	Dom	ul.Koletowa nr 15		
	348	Dom	ul.Kolejowa nr 18		
	349	Dom	ul.Kolejowa nr 21		
	350	Dom	ul.Kolejowa nr 28		
	351	Dom	ul.Kolejowa nr 30		
	352	Dom	ul.Kolejowa nr 35		
	353	Dom	ul.Kolejowa nr 44		
	354	Dom	ul.Kolejowa nr 46		
	355	Dom + stodoła	ul.Kolejowa nr 52		
	356	Dom	ul.Kolejowa nr 56		
	357	Dom	ul.Kolejowa nr 60		
	358	Dom	ul.Kościelna nr 2	1498/66	(skreśl.)
	359	Dom	ul.Kościelna nr 4		
	360	Dom	ul.Kościelna nr 6	1499/66	9.08.66
	361	Dom	ul.Kościelna nr 8	1500/66	(skreśl.)
	362	Dom	ul.Kościelna nr 12		
	363	Dom	ul.Kościelna nr 13		
	364	Dom	ul.Kościelna nr 15		
	365	Dom	ul.Kościelna nr 17		
	366	Dom	ul.Kościelna nr 19		
	367	Dom	ul.Kościelna nr 24		
	368	Dom	ul.Kościelna nr 39		
	369	Dom	ul.Pocztowa nr 9		
	370	Dom	ul.Pocztowa nr 11		
	371	Dom	ul.Pocztowa nr 12		
	372	Dom	ul.Rolnicza nr 1		
	373	Dom + bud.gospod.	ul.Rolnicza nr 6		
	374	czworak	ul.Rolnicza nr 8		
	375	czworak	ul.Rolnicza nr 10		
	376	Dom	ul.Wojska Polskiego nr 1		
	377	Dom	ul.Wojska Polskiego nr 7		
	378	Gorzelnia			
	379	Trafostacja			
	380	Wiadukt na linii Opole- Kartowice		2082/82	12.07.82
Michałowice	381	Kościół fil. pw św Michała Arch.		1077/66	
	382	Cmentarz komunalny			
	383	Szkoła	nr 18		
	384	Dom nauczyciela			
	385	Klub rolnika			
	386	Dom	nr 6		
	387	Dom	nr 10		
	388	Dom	nr 11		
	389	Dom	nr 12		
	390	Dom	nr 14		

	391	Dom	nr 16		
	392	Dom	nr 17		
	393	Dom	nr 19		
	394	Dom	nr 23		
	395	Dom	nr 24		
	396	Dom	nr 28		
	397	Dom + bud. gospod.	nr 29		
	398	Dom	nr 30		
	399	Dom	nr 31		
	400	Dom	nr 33		
	401	Dom	nr 34		
	402	Dom + stodoła + zabudowa gospodarcza	nr 37		
	403	Dom	nr 39		
	404	Dom	nr 46		
	405	Dom	nr 48		
	406	Dom	nr 49		
	407	Dom	nr 51		
	408	Dom	nr 52		
	409	Dom	nr 54		
	410	Dom	nr 55		
	411	Dom	nr 62		
	412	Dom	nr 64		
	413	Dom	nr 66		
	414	Dom	nr 67		
	415	Dom + bud.gospod.	nr 68		
	416	Dom	nr 72		
	417	Dom	nr 73		
	418	Dom	nr 74		
	419	Dom	nr 76		
	420	Dom	nr 89		
	421	Dom	nr 90		
	422	Dom	nr 91		
	423	Dom	nr 92		
	424	Dom	nr 93		
Myśliborzyce	425	Dom	nr 1		
	426	Dom	nr 2	980/65	(skreśl.)
	427	Dom	nr 4		
	428	Dom	nr 5		
	429	Dom	nr 6		
	430	Dom	nr 9		
	431	Dom	nr 10		
	432	Dom	nr 16		
	433	Dom	nr 18		
	434	Dom	nr 20		
	435	Dom	nr 23		
	436	Dom	nr 27		
	437	Dom	nr 28		
	438	Dom	nr 30		
	439	Dom	nr 33		

Nowe Kolnie	440	Dom Zajazd ob.	nr 24		
	441	Dom Bud gospod.	nr 19		
	442	Dom	nr 22		
Nowy Swiat	443	Dom	nr 2		
	444	Dom	nr 4		
	445	Dom	nr 10		
	446	Dom	nr 14		
	447	Dom	nr 15		
	448	Dom	nr 22		
	449	Dom	nr 26		
	450	Bud. gospod, b. PGR			
Piastowice	451	Remiza ob. magazyn			
	452	Dom	nr 10		
	453	Dom + stodoła	nr 12		
	454	Dom	nr 15		
	455	Dom	nr 17		
	456	Dom	nr 19		
	457	Dom	nr 20		
	458	Dom	nr 21		
	459	Dom	nr 22		
	460	Dom	nr 23		
	461	Dom	nr 24		
	462	Dom	nr 25		
	463	Dom	nr 29	2106/84	4.12.84
	464	Dom	nr 31		
	465	Dom	nr 32		
	466	Dom	nr 33		
	467	Dom + stodoła	nr 34		
	468	Dom	nr 35		
	469	Dom	nr 39		
	470	Dom+ stodoła	nr 40		
Pisarzowice	471	Pałac			
	472	Obora w zespole. Folw. Przys. Grabów + dom			
	473	Park krajobrazowy			
	474	Pawilon ogrodowy			
	475	Klub Spółdz. Kółek Rolniczych			
	476	Dom	nr 3		
	477	Dom	nr 5		
	478	Dom	nr 7		
	479	Dom	nr 8		
	480	Dom	nr 9		
	481	Dom	nr 10		
	482	Dom	nr 13		
	483	Dom	nr 16		
	484	Dom	nr 17		
	485	Dom	nr 18 b		
	486	Dom	nr 20		
	487	Dom	nr 23 b		
	488	Dom	nr 24		
	489	Dom	nr 25		

	490	Dom	nr 27		
	491	Dom	nr 27 a		
	492	Dom	nr 31		
	493	Dom	nr 32		
	494	Dom	nr 34		
	495	Dom	nr 36		
	496	Dom	nr 41		
	497	Dom	nr 44		
	498	Młyn + dom			
	499	Trafostacja			
Raciszów	500	Dom Szkoła ,ob.	nr 35		
	501	Dom	nr 3		
	502	Dom	nr 4		
	503	Dom	nr 5		
	504	Dom	nr 7		
	505	Dom + stodoła	nr 8		
	506	Dom	nr 10		
	507	Dom + bud.gospod.	nr 15		
	508	Dom + bud.gospod.	nr 16		
	509	Dom	nr 19		
	510	Dom + bud.gospod.	nr 21		
	511	Dom	nr 22		
	512	Dom	nr 25		
	513	Dom	nr 27		
	514	Dom	nr 29		
	515	Dom	nr 29 a		
	516	Dom	nr 30		
	517	Dom	nr 31		
	518	Bud. Gospod.	nr 32		
	519	Dom	nr 33		
	520	Dom	nr 36		
	521	Dom	nr 37		
	522	Dom	nr 38		
Rogalice	523	Dom ludowy			
	524	Leśniczówka + bud. gospod.			
	525	Stacja PKP			zabytek techniki
	526	Dom przy stacji PKP	nr 54		
	527	Dom	nr 6		
	528	Stodoła	nr 20		
	529	Dom + piekarnia	nr 26		
	530	Dom	nr 28		
	531	Dom	nr 30		
	532	Dom	nr 31		
	533	Dom	nr 34		
	534	Dom	nr 37		
	535	Dom	nr 39		
	536	Dom	nr 40		
	537	Stodoła + bud.gospod.	nr 41		
	538	Dom	nr 43		
	539	Dom	nr 48		

	540	Bud.gospod.	nr 49		
	541	Leśniczówka			
	542	Stodoła przysiółek Książkowice	nr 1		
	543	Dom przysiółek Smolamik	nr 13 a		
	544	Park Leśny			
Roszkowoice	545	Dzwonnica		189/88	
	546	Dom Dawna szkoła ,ob.	nr 42		
	547	Leśniczówka			
	548	Stacja PKP			zabytek techniki
	549	Dom	nr 3		
	550	Dom	nr 4		
	551	Dom	nr 6		
	552	Dom + stodoła	nr 11		
	553	Dom	nr 12		
	554	Dom	nr 12 a		
	555	Stodoła	nr 12		
	556	Dom	nr 25		
	557	Dom	nr 29		
	558	Dom	nr 31		
	559	Dom	nr 32		
	560	Dom	nr 36		
	561	Dom	nr 38	448/59	15.06.59
	562	Dom	nr 40		
	563	Dom	nr 41		
	564	Dom	nr 43		
	565	Dom	nr 44		
	566	Dom	nr 46		
	567	Dom	nr 47		
	568	Dom	nr 48		
	569	Dom	nr 48 a		
	570	Dom	nr 49		
	571	Dom	nr 50		
	572	Dom	nr 51		
	573	Dom	nr 52		
	574	Dom	nr 54		
	575	Dom	nr 55		
	576	Dom	nr 56		
	577	Dom	nr 58		
	578	Dom	nr 63		
	579	Dom + bud. gospod.	nr 65		
	580	Dom	nr 67		
	581	Dom	nr 68		
	582	Dom	nr 69		
	583	Dom	nr 88		
	584	Trafostacja			zabytek techniki
Szydłowice	585	Kościół ewangelicki, ob. parafialny			
	586	Dom parafialny			
	587	Poczta			
	588	Dom	nr 1		

	589	Dom	nr 4		
	590	Dom	nr 11		
	591	Dom	nr 12		
	592	Dom	nr 13		
	593	Dom	nr 15		
	594	Dom	nr 21		
	595	Dom	nr 29		
	596	Dom	nr 30		
	597	Dom	nr 31		
	598	Dom	nr 35		
	599	Dom	nr 37		
	600	Dom	nr 38		
	601	Dom	nr 40		
	602	Dom	nr 41		
	603	Dom + bud. gospod.	nr 42		
	604	Dom	nr 45		
	605	Dom	nr 46		
	606	Dom	nr 51		
	607	Dom	nr 52		
	608	Dom	nr 56		
	609	Dom	nr 58		
	610	Dom	nr 62		
	611	Dom	nr 64		
	612	Dom	nr 67		
	613	Dom	nr 70		
	614	Dom	nr 75		
	615	Dom	nr 81		
	616	Pocztą			
Tarnowiec	617	Remiza			
	618	Bud. gosp.	nr 7		
	619	Bud. mieszk.gospod.	nr 8		
	620	Dom	nr 9		
	621	Bud.gosp.	nr 12		
	622	Bud.gosp.	nr 14		
	623	Bud.gosp.	nr 14 a		
	624	Bud.gosp. +stodoła	nr 39		
	625	Stodoła przy domu	nr 47		
	626	Dom + bud.gospod.	nr 50		
	627	Dom	nr 51		
	628	Dom	nr 52		
	629	Dom	nr 55		
	630	Dom	nr 56		
	631	Dom	nr 58		
	632	Dom	nr 59		
	633	Dom + stodoła	nr 60		
	634	Dom + stodoła	nr 62		
	635	Dom mieszkalno - gospodarczy	nr 63		
	636	Stodoła	nr 66 a		
	637	Dom	nr 72		
	638	Dom	nr 74		

	639	Dom	nr 74 a		
	640	Dom	nr 76		
	641	Dom	nr 79		
	642	Dom	nr 82		
	643	Dom	nr 89		
	644	Kuźnia przy domu	nr 45		zabytek techniki



# Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pisarzowice i Garbów

## Wstęp

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza uchwalonego uchwałą Nr XXVII/260/2001 Rady Gminy Lubsza z dnia 30 października 2001 roku.

Zmianę studium opracowano w granicach określonych uchwałą Nr XVII/125/2008 Rady Gminy Lubsza z dnia 21.02.2008 roku, w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium, jako aneks do obowiązującego studium.

Przedmiotem zmiany są ustalenia studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenów położonych w granicach obrębu wsi Pisarzowice i Garbów.

Obszar stanowi teren zabudowy wsi wraz z kompleksem rolnym i łąkowym. Od uchwalenia studium nastąpiły zmiany w zakresie popytu na tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową oraz zainwestowanie związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Rada Gminy w Lubszy podjęła uchwałę 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 umożliwi sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach obrębu.

## Opis zmiany studium

Zmianę studium uzupełnia rysunek studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Pisarzowice i Garbów gminy Lubsza. Oznaczenia rysunku niniejszej zmiany ustalone są w legendzie niniejszej zmiany.

Tekst studium uzupełnia się o treść niniejszego aneksu w zakresie ustalenia kierunku zagospodarowania przestrzennego obszaru 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 obszaru oraz kierunki i zasady rozwoju przestrzennego.

Na obszarze można wyodrębnić następujące strefy funkcjonalne:

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

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

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

### **2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

#### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) zielen
  - c) infrastruktura techniczna w tym komunikacja,

#### **2. Realizacja zabudowy winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.**

#### **3. 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 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
- 5) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 12 m,
- 6) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 35 – 45°.

### **2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

#### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:

- a) zabudowa jednorodzinna
  - b) usługi,
  - c) zieleni,
  - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne
  - e) infrastruktura techniczna w tym komunikacja,
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako wolnostojącej lub wbudowanej.
3. Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:
- 1) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek,
  - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek,
  - 4) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 14 m,
  - 5) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 20 - 45°.

### **2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**

#### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa,
- 2) uzupełniająca:
  - a) zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności,
  - b) zabudowa pensjonatowa,
  - c) zieleni,
  - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne
  - e) infrastruktura techniczna w tym komunikacja,

#### **2. Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:**

- 1) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek,
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek,
- 5) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 14 m,
- 6) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 20 - 45°,
- 7) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych dla każdego mieszkania oraz zapewnienia miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na każde 40m<sup>2</sup> usług.

### **2.4. Tereny zabudowy usługowej**

#### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniająca:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zieleni,
- c) infrastruktura techniczna w tym komunikacja.

2. Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:
- 1) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 60% powierzchni działek,
  - 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie powinna być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
  - 5) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 15 m,
  - 6) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 20 - 45°,
  - 7) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych w ilości 1 na każde 25m<sup>2</sup> usług.

#### **2.5. Tereny usług sportu**

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca - zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleni,
  - c) infrastruktura techniczna w tym komunikacja,

2. Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:
- 1) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 30% powierzchni działek,
  - 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 2,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
  - 5) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 9 m,
  - 6) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe.

#### **2.6. Tereny obsługi gospodarstw rolnych i ogrodnich**

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca - zabudowa usługowa związana z obsługą gospodarstw rolnych i ogrodnich, uprawy rolne lub ogrodnice,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa
  - b) zieleni,
  - c) infrastruktura techniczna w tym komunikacja,

2. Tereny przeznaczone na zabudowę powinny spełniać niżej wymienione warunki:

- 1) powierzchnie zabudowy budynkami mieszkalnymi na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 10% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia działek z dopuszczeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia biologiczna czynna winna być nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkaniowych nie może przekraczać 2,
- 5) wysokość zabudowy mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 12 m.;;
- 6) zaleca się ustalania form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 35 - 45°, dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dla zabudowy usługowej nie określa się formy dachu;
- 8) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych w ilości 1 na każde 25m<sup>2</sup> usług.

## **2.7. Tereny rolne**

### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna w tym komunikacja.

### **2. Zakazuje realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą.**

## **2.8. Tereny leśne**

### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna w tym komunikacja.

### **2. Dopuszcza się realizacji zabudowy związanej z produkcją leśną**

## **2.9. Tereny zieleni urządzonej**

### **Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny zieleni urządzonej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

## **2.10. Tereny zieleni parkowej**

### **Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny zieleni,
- 2) uzupełniające: obiekty małej architektury.

## **2.11. Tereny wód otwartych**

### **Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny wód, rowów, melioracyjnych, stawów,
- 2) uzupełniające: zieleni nieurządzona.

## **2.12. Tereny wałów przeciwpowodziowych**

### **Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca - tereny wałów,
- 2) uzupełniające: zieleni nieurządzona.

### **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.

Dla zapewnienia tych wartości:

- wyznaczono strefę 50m od wałów przeciwpowodziowych dla zapewnienia ochrony tych terenów przed zainwestowaniem,
- wyznaczono strefę 100m od rzeki dla zapewnienia ochrony tych terenów przed zainwestowaniem,
- wyznaczono granicę obszaru Natura 2000 - Grądy Odrzańskie.

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

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne, zaleca się wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej „B” w której obowiązują następujące ustalenia:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji,
- przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- elementy dysharmonizujące poddać przebudowie,
- uzgadniać z WKZ wszelkie działania w inwestycyjne.

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 uzgadniać z WKZ.

#### **4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **4.1. Ustalenia dla systemów komunikacji drogowej.**

4.1.1. W celu poprawy warunków życia mieszkańców proponuje się obejścia komunikacyjne wsi Pisarzowice na ciągu drogi krajowej nr 39 po stronie zachodniej wsi oraz obwodnicę południową na ciągu drogi wojewódzkiej nr 457 dla których to terenów przeznaczeniem dotychczasowym są tereny rolne oznaczone symbolem R.

- docelowo - teren dróg transportu samochodowego - obwodnica zachodnia wsi Pisarzowice na ciągu drogi krajowej nr 39 (dwa warianty) oraz obwodnica południowa na ciągu drogi wojewódzkiej nr 457,
- do czasu ustalenia ostatecznej lokalizacji przebiegu dróg ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi utrzymać dotychczasowe przeznaczenie - rolne.

4.1.2. Zaleca się ustalanie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w komunikację i infrastrukturę techniczną:

- należy minimalizować ilość terenów przeznaczanych na komunikację do niezbędnych dróg służących dojazdom 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, głównie mieszkaniową i usługową, ale także utrzymanie funkcji rolnych.

Głównym kierunkiem rozwoju terenów objętych niniejszą zmianą „studium” jest wskazanie nowych terenów mieszkaniowych w północnej i północno-wschodniej części wsi oraz w kierunku jednostki Garbów w oparciu o lokalną drogę łączącą te jednostki osadnicze. Przyjęta lokalizacja zabudowy mieszkaniowej została zaproponowana w oparciu o istniejący system komunikacji (droga krajowa, wojewódzka) i drogi gminne (lokalne i dojazdowe). Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wynika z konieczności usytuowania jej w oddaleniu od terenów rzeki Odry, która stanowi potencjalne zagrożenie powodziowe.

W bezpośrednim sąsiedztwie obwałowań rzeki, w terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią, a także w otwartej przestrzeni produkcyjnej, tereny pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu - rolnym jako kompleks użytków rolnych i łąkowych. Naturalnym kierunkiem użytkowania rolniczego są wyznaczone tereny obsługi gospodarstw rolnych i ogrodnich, w których dopuszcza się w realizację obiektów kubaturowych służących produkcji rolnej i ogrodniczej, a podstawowym przeznaczeniem tych terenów są uprawy rolne i ogrodnicze.

Dla komfortu zamieszkiwania oraz obsługi komunikacyjnej ustalono prawdopodobny przebieg dróg, stanowiących część systemu komunikacji regionalnej. Droga oznaczona linią przerywaną na rysunku studium oraz symbolem KDG stanowi część systemu komunikacyjnego obwodnicy miasta Brzeg i stanowi alternatywę dla drogi krajowej nr 39. Droga oznaczona linią przerywaną oznaczona na rysunku studium oraz symbolem KDZ stanowi część systemu komunikacyjnego i alternatywę dla drogi wojewódzkiej nr 457. Proponowany przebieg dróg KDG i KDZ jest ustaleniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Lubsza  
*mgr Janina Wciśło*



**RADA GMINY LUBSZA**

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

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr V/38/2011  
Rady Gminy Lubsza  
z dnia 17.02.2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBSZA**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

Nie uwzględnia się uwag:

1. **Tadeusza Gąsiorowskiego**
2. **Ryszarda Mazura.**  
Nie uwzględnia się w uwagi dla części działki nr 126/5 oraz 126/4.
3. **Elżbiety i Adama Gąsiewicz.**  
Uwaga częściowo nie uwzględniona dla działek nr 49/2 i 49/5, nie uwzględniona w całości dla działki 49/4.
4. **Józefa Poterek.**  
Nie uwzględnia się uwagi dla działek nr 46/1, 47/1, 48. Uwzględnia się częściowo dla działki nr 49/1.
5. **Grzegorza Rudnickiego**  
Uwaga uwzględniona częściowo dla działki nr 50.
6. **Józefa i Grzegorza Bider**  
Uwaga nie uwzględniona dla działki nr 45/1 oraz dla działki nr 44/3 .
7. **Lidii Canciellieri**
8. **Heleny Kogutowskiej**
9. **Marzeny Kopiej**
10. **Daniela i Genowefy Kosik**
11. **Edwarda i Marii Płoskonka**
12. **Andrzeja Peca**
13. **Marianny i Bolesława Burzyńskich**
14. **Alfreda Podgórskiego**
15. **Wiesława Kulczyckiego**
16. **Wademara Karabowicza**
17. **Edwarda Płoskonki**
18. **Krzysztofa Wieczorka**
19. **Zbigniewa Bider**
20. **Tadeusza Kulczyckiego**
21. **Krzysztofa Wawryka**

Przewodniczący  
Rady Gminy Lubsza  
*mgr Janina Wcisło*

