

**Projekt**

z dnia 3 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŁAGÓW**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Łagów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów uchwalonego uchwałą nr XXXIII/212/02 Rady Gminy w Łagowie z dnia 24 czerwca 2002 r. *w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów*, zmienionego uchwałą nr XXIV/146/06 Rady Gminy w Łagowie z dnia 28 lutego 2006 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów*, zmienionego uchwałą nr XXXVI/258/10 Rady Gminy w Łagowie z dnia 24 czerwca 2010 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów w obrębie wsi Łagówek*, zmienionego uchwałą nr XVI.171.13 Rady Gminy w Łagowie z dnia 28 marca 2013 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów w obrębie wsi Łagów*, zmienionego uchwałą nr XXII.163.2016 Rady Gminy w Łagowie z dnia 21 grudnia 2016 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenu położonego w obrębie wsi Łagów*, zgodnie z uchwałą nr XXXV.261.2022 Rady Gminy Łagów z dnia 27 czerwca 2022 r. *w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów*.

2. Granice terenu objętego zmianą określa załącznik nr 2 w skali 1 : 10 000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa – załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagów o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3;
- 5) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 4.
- 6) jednolity rysunek - załącznik nr 5.
- 7) zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6.

§ 2. Tracą moc ustalenia zawarte w uchwale nr XXXIII/212/02 Rady Gminy Łagów z dnia 24 czerwca 2002 r. *w sprawie uchwalenia studium i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów* w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Łagów

z dnia.....2023 r.

## CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenów położonych w obrębie Niedźwiedź.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów wprowadza się następujące zmiany:

### 1. W części pod nazwą **Wprowadzenie do studium:**

#### 1.1. W treści **Charakterystyka studium:**

- zamiast zapisu „na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zm.)” dokonuje się zmiany o treści: „na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)”.
- po kropce dodaje się zdanie: Celem zmiany studium (2023 r.) jest zmiana przeznaczenia gruntów w obrębie Niedźwiedź na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych gdyż wg ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów tereny oznaczone są symbolem E4 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - łąki i E5 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - pola, wyłączone z zabudowy.

#### 1.2. W treści **Aspekty prawne**, po kropce dodaje się zdanie:

"- Nr XLII.293.2022 z dnia 28 grudnia 2022 roku Rada Gminy Łagów zobowiązała Wójta Gminy Łagów do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu gruntów w obrębie Niedźwiedź na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych."

#### 1.3. W treści **Zespół autorski**, po kropce dodaje się zdanie:

„Zmianę studium w 2023 r. przygotowało PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska z Zielonej Góry w składzie:

- mgr inż. Marek Czapliński uprawnienia urbanistyczne Nr 1629
- arch. Patrycja Czaplińska”

#### 1.4 W treści **Aspekty formalne** Informacja porządkowa otrzymuje brzmienie:

"Zmiany w części tekstowej, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... ..2023 Rady Gminy Łagów z dnia ..... 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów oznaczono w tekście jednolitym drukiem niebieskim.,,

### 2. W części pod nazwą: **Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.**

#### 2.1. W **Uwarunkowaniach środowiska przyrodniczego - surowce mineralne** po kropce dodaje się zdania:

„Tereny objęte zmianą studium (2023) obejmuje koncesja nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, ważna do dnia 28.04.2023 r. udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG.”.

#### 2.1. W **Uwarunkowaniach prawnej ochrony środowiska przyrodniczego - Parki krajobrazowe** po kropce dodaje się zdania:

"W dniu 23 kwietnia 2018 r. uchwałą Nr XLIV/677/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego (publ. Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018 r. poz. 1096) m.in., na obszarze objętym strefą A (określoną graficznie w załączniku nr 4 do ww. uchwały) zniesiono zakaz budowy

nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.,,

**2.2 W uwarunkowaniach związanych z infrastrukturą techniczną - zaopatrzenie w ciepło i gaz** po kropce dodaje się zdania:

"Gazociąg do gminy Łagów jest doprowadzony od gminy Międzyrzecz, przez gminę Lubrza. W gminie Łagów istnieje gazociąg średniego ciśnienia DN 63, 110 i 160 o długości ok. 26,6 km (2022r.) sukcesywnie rozbudowywany, który zaopatruje miejscowości: Łagów, Łagówek, Gronów i Sieniawa. Na terenie gminy wybudowanych jest 327 przyłączy gazowych o łącznej długości ok. 7,0 km. W gminie Łagów odbiorcy również korzystają z gazu bezprzewodowego propan-butan.,,

**2.3. W Uwarunkowaniach formalno - prawnych - Programy i studia** po kropce dodaje się zdania:

"- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).

- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku.,,

3. W części pod nazwą: **Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

**3.1. W Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**

- **Prawna ochrona środowiska** zamiast zapisu „Łagowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną /fragment w północno zachodniej części gminy/, w dniu 29 sierpnia 2011r. uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego wprowadzono następujące zmiany: nazwa Parku została zmieniona na Łagowsko-Sulęciński Park Krajobrazowy, zwiększyła się powierzchnia Parku do 5367,2 ha, zmniejszyła się natomiast powierzchnia otuliny do 6394,7 ha” dokonuje się zmiany o treści: "Łagowsko – Sulęciński Park Krajobrazowy obejmujący obszar o powierzchni 5438,50 ha, położony w województwie lubuskim w gminach: Łagów (3170,00 ha) w powiecie świebodzińskim, Sulęcín (2268,50 ha) w powiecie sulęcińskim wraz z otuliną, która obejmuje obszar o powierzchni 6554,80 ha, położony w gminach: Łagów (4585,20 ha) w powiecie świebodzińskim, Sulęcín (961,30 ha) w powiecie sulęcińskim oraz Torzym (1008,30 ha) w powiecie sulęcińskim, w województwie lubuskim.,,

- **Prawna ochrona środowiska** po kropce dodaje się zdania:

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1072 ze zm.) ujawnia się złoża kopalín, wód podziemnych oraz dwutlenku węgla w aktach planistycznych. Wojewoda lubuski zarządzeniem zastępczym IB-I.4102.2.2021.PPrz z dnia 8 kwietnia 2022 r. wprowadził do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów, przyjętego uchwałą nr XXXIII/212/02 Rady Gminy w Łagowie z dnia 24 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/146/06 Rady Gminy Łagów z dnia 28 lutego 2006 r., uchwałą nr XXXVI/258/10 Rady Gminy Łagów z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwałą nr XVI/171/13 Rady Gminy Łagów z dnia 28 marca 2013 r., uchwałą nr XXII.163.2016 Rady Gminy Łagów z dnia 21 grudnia 2016 r., uchwałą nr XXXVII.263.2018 Rady Gminy Łagów z dnia 14 września 2018 r., uchwałą nr IX.65.2019 Rady Gminy Łagów z dnia 27 czerwca 2019 r. oraz uchwałą nr XVIII.143.2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 2020 r., następujące udokumentowane złoża kopalín:

- a) złożo wód leczniczych „Łagów Lubuski IG-1” – dokumentacja hydrogeologiczna zatwierdzona decyzją znak: KDH/013/3963/75 Prezesa Centralnego Urzędu Górniczego z dnia 23 czerwca 1975 r.,
- b) złożo kruszywa naturalnego „Niedźwiedź” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-10/08 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 16 marca 2009 r.,
- c) złożo kruszywa naturalnego „Niedźwiedź I” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-30/10 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 22 marca 2011 r.,
- d) złożo kruszywa naturalnego „Niedźwiedź II” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-31/10 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2011 r.,

- e) złoża kruszywa naturalnego „Niedźwiedź III” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-32/10 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2011 r.,
- f) złoża kruszywa naturalnego „Niedźwiedź IV” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-33/10 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2011 r.,
- g) złoża kruszywa naturalnego „Niedźwiedź V” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7514-34/10 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2011 r.,
- h) złoża kruszywa naturalnego „Pożrzadło” – dokumentacja geologiczna (dodatek Nr 1) zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7427.6.2013 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 22 marca 2013 r.,
- i) złoża kruszywa naturalnego „Sieniawa” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DW.III.7427.15.2018 Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 19 lipca 2018 r.,
- j) złoża węgla brunatnego „Sieniawa 1” – dokumentacja geologiczna (dodatek Nr 1) zatwierdzona decyzją znak: DGK-ZDK.734.7.2021.AJ Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 maja 2021 r.,
- k) złoża węgla brunatnego „Sieniawa 2” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: DGiKGkzk-4741-12/7950/51100/10/AW Ministra Środowiska z dnia 25 października 2010 r.
- l) złoża węgla brunatnego „Sieniawa-siodło IX-XVI” – dokumentacja geologiczna (dodatek Nr 2) zatwierdzona decyzją znak: DGiKGkzk-4741-13/7951/51097/10/AW Ministra Środowiska z dnia 25 października 2010 r.,
- m) złoża węgla brunatnego „Torzym” – dokumentacja geologiczna zatwierdzona decyzją znak: KZK/012/W/5948/91/92/B Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 sierpnia 1992 r.

Obecna zmiana studium 2023 r. na podstawie uchwały Nr XXXV.261.2022 z dnia 27 czerwca 2022 roku zgodnie z jej zakresem nie obejmuje terenów złóż kopalin. Natomiast uchwała Nr XLII.293.2022 Rady Gminy Łagów z dnia 28 grudnia 2022 roku zgodnie z jej zakresem obejmuje złoża: Niedźwiedź, Niedźwiedź I, Niedźwiedź II, Niedźwiedź III, Niedźwiedź IV i Niedźwiedź V, których zasięg ujawniono na rysunku zmiany studium.

Planowana inwestycja dotycząca przeznaczenia gruntów na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych na terenach występowania udokumentowanych złóż surowców naturalnych (kruszyw), na których nie mogą być lokalizowane obiekty trwałe, w tym także liniowe poza infrastrukturą kablową bez zgody organu koncesyjnego, ma obowiązek być zrealizowana w sposób nie ograniczający w przyszłości możliwości eksploatacji kopaliny. Główną funkcją tych terenów jest wydobycie surowców dlatego wyznaczono tymczasowe wykorzystanie terenu udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych „Niedźwiedź” Niedźwiedź I, Niedźwiedź II, Niedźwiedź III, Niedźwiedź IV i Niedźwiedź V jako okresowe wykorzystanie gruntów na farmę fotowoltaiczną (jako obiektów nie trwałych), w sposób nie ograniczający w przyszłości możliwości eksploatacji kopaliny. Wszelkie urządzenia wymagające fundamentowania muszą być lokalizowane poza udokumentowanym złożem lub w nakładzie w sposób nie naruszający złoża.

### 3.3. W Realizacja polityki przestrzennej - plany miejscowe po kropce dodaje się zdania:

"Przedstawiony na rysunkach studium zasięg zainwestowania w ramach poszczególnych obszarów określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie w dalekim horyzoncie czasowym. Dlatego uznaje się, że częściowa realizacja planami miejscowymi jest zgodna z ustaleniami studium.

W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej a rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej linii „rozgraniczające” przedstawiające planowany kierunek rozwoju przestrzennego są orientacyjne, dopuszcza się ich przesunięcie bez wymaganej zmiany studium. Tolerancja przy ustalaniu zasięgu poszczególnych obszarów i ich stref w planie a wyznaczonych na rysunku studium może wynosić 20m. Powyższa tolerancja nie dotyczy stref określonych przepisami odrębnymi.

Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej określają zasady obsługi terenów. Szczegółowy ich przebieg oraz ich zajęcie terenów określi plan miejscowy. Warunkiem ich zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i sytuowania urządzeń z nimi związanych. Opracowany plan miejscowy będzie zgodny ze studium jeżeli w nim będą proponowane zaktualizowane przepisami odrębnymi strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium określono kierunki przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych obszarów przypisując każdemu z nich przeznaczenie dominujące >50% terenu, oraz przeznaczenie dopuszczalne jak również stosownie do potrzeb przeznaczenie zamienne. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie gruntów.

Opracowywany plan miejscowy nie będzie sprzeczny z ustaleniami studium w sytuacji uaktualnień zgodnie z przepisami odrębnymi programów i dokumentów np. spis pomników przyrody, wykaz terenów zamkniętych, ustalenia ewidencji zabytków.

Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium w sytuacji gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowy zmienione (zawyżone lub zaniżone nie więcej jednak niż 30% w wyniku przeprowadzonych szczegółowych analiz występujących uwarunkowań)."

### **3.4 OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ODNAWIALNĄ**

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium (2023) w obrębie Niedźwiedz – wskazano tereny rozmieszczenia urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych i innych oraz magazynów energii i wodoru, ze strefami ochronnymi o mocy przekraczającej 500 kW, które są tożsame, ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na których dopuszcza się uprawy rolno – ogrodnicze i rolne, ustala się:

- funkcja podstawowa: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW z dopuszczeniem rolnego użytkowania terenów,
- funkcja uzupełniająca: tereny zabudowy usługowej i magazynowej towarzyszącej funkcji podstawowej terenu, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, w tym zbiorniki małej retencji, drogi dojazdowe oraz wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i pieszki, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym maszty infrastrukturalne;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas R: IV, V, VI, VIz; Ł: IV, V, VI; Ps : IV, V, VI i nieużytki;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące;
- granicę strefy ochronnej obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii tożsamą z liniami rozgraniczającymi jednostki planistycznej;
- wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem zabudowy na potrzeby zarządców i obsługi farm fotowoltaicznych;
- dopuszczenie przeznaczenia terenów z jednostki planistycznej w całości pod jedną z wybranych funkcji podstawowych;
- dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- dopuszczenie budowy sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia – pod warunkiem lokalizacji pasów technicznych wzdłuż odcinka linii w granicach danej jednostki planistycznej;
- dopuszczenie budowy głównych punktów zasilania, głównych punktów odbioru, stacji transformatorowych, magazynów energii;
- obowiązek zachowania minimalnych odległości instalacji OZE o mocy powyżej 500 kW od dróg powiatowych: 10 m;
- obowiązek stosowania powłok anty-refleksowych;
- w przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na złożu kopalni wszystkie elementy tych urządzeń muszą być wykonane jako tymczasowe, montażu wszelkich urządzeń należy dokonywać w nakładzie w sposób nie ingerujący w chronione złożo.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Łagów  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Łagów **rozstrzyga co następuje:**

Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany studium na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy w Łagowie w dniach od ..... r. do ..... r. oraz w okresie ich składania w wyznaczonym terminie do dnia ..... r.

## Uzasadnienie

### Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.

Działając na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Wójt Łagowa przedstawił Radzie Gminy Łagów do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.

#### I. DANE OGÓLNE:

1. Rada Gminy Łagów na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 470) w dniu 28 grudnia 2022 r. podjęła uchwałę nr XLII.293.2022 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.

2. Przedmiotem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenu gruntów w obrębie Niedźwiedz na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych.

3. Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

#### II. PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Po podjęciu przez Radę Gminy Łagów w dniu 28 grudnia 2022 r. uchwały nr XLII.293.2022 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów Wójt Łagowa jako organ wykonawczy kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej Gazeta Wyborcza oraz przez ogłoszenie, na stronie internetowej BIP gminy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia tj. od 10 stycznia 2023 r. do 03 lutego 2023 r.

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;

3) rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;

4) zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świebodzinie;

5) sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

6) zgodnie z art 11 pkt 4-5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia;

7) wyłożył projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów do publicznego wglądu (w dniach od ..... 2023 r. do .... 2023 r.) oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu ..... 2023 r.;

8) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do ..... 2023 r.

#### III. UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁAGÓW I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁAGÓW.

Rada Gminy Łagów na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), po zapoznaniu się z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie, w dniu 28 grudnia 2022 r. podjęła uchwałę nr XLII.293.2022 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenów położonych w obrębie Niedźwiedz



uznano, za nieaktualne. Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium w obrębie Niedźwiedź na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych.

**Zmiana studium wprowadza: Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.** Dla terenu leżącego w granicach opracowania studium zmieni się podstawowe przeznaczenie terenu i zmieni się sposób jego zagospodarowania ze względu na nakazy i zakazy obowiązujące zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:**

Dla wyznaczonego terenu w obrębie Niedźwiedź wskazano tereny rozmieszczenia urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych i innych oraz magazynów energii i wodoru, ze strefami ochronnymi o mocy przekraczającej 500 kW, które są tożsame, ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na których dopuszcza się uprawy rolno – ogrodnicze i rolne.

#### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Dla wyznaczonego terenu w obrębie Niedźwiedź ustala się:

- 1) dojazd z drogi powiatowej nr 1236 i przez drogi wewnętrzne gminne,
- 2) dopuszczenie budowy: sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia – pod warunkiem lokalizacji pasów technicznych wzdłuż odcinka linii w granicach danej jednostki planistycznej, głównych punktów zasilania, głównych punktów odbioru, stacji transformatorowych, magazynów energii.

#### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze projektowanej zmiany.**

W granicach opracowania zmiany studium w obrębie Niedźwiedź dopuszczono lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas R: IV, V, VI, VIz; Ł: IV, V, VI; Ps :IV, V, VI i nieużytki.

#### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Obszar objęty opracowaniem zmiany studium w obrębie Niedźwiedź jest zlokalizowany w obszarze chronionego Krajobrazu Puszcza nad Pliszką. Obszar objęty opracowaniem zmiany studium nie jest zlokalizowany na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych. Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1072 ze zm.) w studium ujawniono złoża kopalin, wód podziemnych oraz dwutlenku węgla w aktach planistycznych. Planowana inwestycja dotycząca przeznaczenia gruntów na cele urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych na terenach występowania udokumentowanych złóż surowców naturalnych (kruszyw), na których nie mogą być lokalizowane obiekty trwałe, w tym także liniowe poza infrastrukturą kablową bez zgody organu koncesyjnego, ma obowiązek być zrealizowana w sposób nie ograniczający w przyszłości możliwości eksploatacji kopaliny.

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

Na obszarze objętym zmianą studium w obszarze w obrębie Niedźwiedź oznaczono stanowisko archeologiczne.

#### **Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.**

Ponieważ Rada Gminy Łagów nie podjęła uchwały przyjmującej „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów” trudno stwierdzić, czy obecnie obowiązujące „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów” jak i niektóre z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają zmiany, zarówno w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz z punktu widzenia przyszłych możliwości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy.

**W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** przy wprowadzaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów

uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów ma na celu zlokalizowanie urządzeń elektroenergetyki instalacji OZE w szczególności ogniw fotowoltaicznych. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów nie będzie miało wpływu na transportochłonności układu przestrzennego.

**Zgodnie z art. 10 ust. 1. pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: „... rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa lubuskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego. Gmina Łagów nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały Rady Gminy Łagów ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

**Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1. pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) stwierdza się, brak potrzeby finansowania przez gminę inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną lub techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

#### **IV. WNIOSKI**

Wszystkie rozwiązania przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów wraz ze zmianą są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10.000. Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1) część tekstowa – załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagów o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3;
- 5) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 4.
- 6) jednolity rysunek - załącznik nr 5.
- 7) zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6.
- 8) uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów i synteza ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.