

Projekt

z dnia 8 sierpnia 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 2022 r., poz. 503¹⁾), **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;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagów o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3;
- 4) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 4.
- 5) jednolity rysunek - załącznik nr 5.
- 6) 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.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i 2185.

§ 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 wsi Łagów.

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 terenu półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego gdyż wg ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów tereny oznaczone są symbolem E2 - obszar lasu do adaptacji, 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:

"- Uchwałą Nr XXXV.261.2022 z dnia 27 czerwca 2022 roku Rada Gminy Łagów zobowiązała Wójta Gminy Łagów do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów, z funkcji ekologicznych pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego"

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 4 do uchwały Nr2023 Rady Gminy Łagów z dnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem.,,

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.,,

- **Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju** po kropce dodaje się zdania:

„Dla wyznaczonego terenu objętego zmianą studium (2023) ustala się:

- kierunek przeznaczenia terenu – półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów, pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego, w zakresie gospodarki wodno - ściekowej: nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, w zakresie ścieków bytowych nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej

- uzupełniające formy zagospodarowania terenu – towarzysząca funkcji podstawowej terenu: zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi dojazdowe oraz wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni:

- wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności 0,01 ÷ 0,60;
- maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6;
- minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,25;
- maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m.,,

3.2. W Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego po kropce dodaje się zdania:

„Teren objęty zmianą studium (2023) zlokalizowany jest na obszarze historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miejscowości Łagów, wpisanego do rejestru pod nr 1994, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 26 lutego 1974 r. Na części obszaru zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Łagów 5 (AZP 53-12/5) – relikty osady z okresu wczesnego średniowiecza, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W przypadku obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz zabytków

archeologicznych mają zastosowanie przepisy odrębne. Wnioski i postulaty konserwatorskie ze szczególnym uwzględnieniem:

- zasad ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania zespołu urbanistyczno – krajobrazowego oraz wszystkich elementów wchodzących w jego skład, a w szczególności ulic, placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowania i ochrony oraz przywracania historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych,
- zakazu realizacji obiektów w formie dominant mających wpływ na wartości zabytku – zespołu urbanistyczno krajobrazowego Łagowa,
- zasad kształtowania nowej zabudowy: nakaz dostosowania skali, bryły, wysokości oraz elementów wykończenia zewnętrznego i kolorystyki do historycznej zabudowy na terenie historycznego ww. zespołu, zakaz stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV lub innych tworzyw sztucznych, zakaz wprowadzania budynków o drewnianej konstrukcji zrębowej tzw. domów z bali, zakaz wprowadzania pokryć z blachodachówki,
- zakaz realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz miasta,
- zakaz umieszczania obiektów masztowych na budynkach, w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych tych budynków lub ich otoczenia oraz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących,
- nakaz utrzymania elementów komponowanej zieleni i starodrzewu,
- nakaz utrzymania zieleni w pasie brzegowym stanowiącym element strefy krajobrazowej zabytku,
- zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych (betonowych),
- nakaz stosowania materiałów tradycyjnych tj. metal, kamień, drewno, ceramika,
- zakaz wprowadzania obiektów tymczasowych lub nowej zabudowy zaburzających historyczny krajobraz miasta np. blaszane garaże, kontenery, przyczepy, kioski,
- zakaz budowy i montażu obiektów w tym budynków, budowli zaburzających strefę krajobrazową, widoczną od strony jeziora oraz okalających go terenów,

dla terenu objętego zmianą studium (2023) wprowadza się ochronę widokową dla panoramy zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Łagowa widocznej od strony jeziora oraz okalających go brzegów."

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 zamiennie. 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)."

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 2022 r., poz. 503 ze zm.) 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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 27 czerwca 2022 r. podjęła uchwałę nr XXXV.261.2022 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów.
2. Przedmiotem zmiany studium jest teren w obrębie Łagowa. Celem zmiany studium jest przeznaczenie terenu położonego w obrębie Łagowa pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej na istniejących gruntach rolnych.
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 27 czerwca 2022 r. uchwały Nr XXXV.261.2022 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 17 października 2022 r. do 21 listopada 2022 r. oraz nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia tj. od 10 stycznia 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 27 czerwca

2022 r. podjęła uchwałę Nr XXXV.261.2022 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 Łagowie uznano, za nieaktualne. Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium na terenie półwyspu zmieniono przeznaczenie terenów na funkcję zabudowy lotniskowej.

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 Łagowie ustala się:

1) kierunek przeznaczenia terenu – półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów, z funkcji ekologicznych pod funkcję mieszkalnictwa lotniskowego; w zakresie gospodarki wodno - ściekowej: nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, w zakresie ścieków bytowych nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) uzupełniające formy zagospodarowania terenu – towarzysząca funkcji podstawowej terenu: zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi dojazdowe oraz wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.

Zakres możliwych zmian w zagospodarowaniu terenu powinien być określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W projekcie zagospodarowania terenu należy przede wszystkim zadbać o zachowanie dopuszczalnych norm środowiska określonych w przepisach odrębnych ze szczególnym uwzględnieniem zakazu wycinki istniejącego drzewostanu nie kolidującego z planowaną zabudową. Priorytetowym działaniem dla tego terenu z uwagi na położenie na terenie parku krajobrazowego jest maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dla wyznaczonego terenu w Łagowie ustala się:

1) w zakresie komunikacji drogowej: dojazd z drogi powiatowej nr 1236 i przez drogi wewnętrzne gminne;

2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej – pod warunkiem lokalizacji pasów technicznych wzdłuż odcinka linii i drogi w granicach danej jednostki planistycznej.

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

W granicach opracowania zmiany studium część terenów pozostanie biologicznie czynna, tereny należące do Nadleśnictwa Świebodzin i Bytnica pozostaną w użytkowaniu leśnym.

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

Obszar objęty opracowaniem zmiany studium w Łagowie jest zlokalizowany na terenach takich form ochrony przyrody (w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody): Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony Buczyny Łagowsko Sulęcińskie, Łagowsko Sulęciński Park Krajobrazowy. Obszar objęty opracowaniem zmiany studium nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym zmianą studium (półwysp w Łagowie) nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony. W obszarze tym nie występują też stanowiska archeologiczne. W ustaleniach studium zapisano wnioski i postulaty konserwatorskie dotyczące historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miejscowości Łagów, wpisanego do rejestru pod nr 1994, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 26 lutego 1974 r. Na obszarze w obrębie Niedźwiedz 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 przyszłości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy. Natomiast zmiany ustaleń wymaga obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnego Łagowa przyjęty uchwałą Nr XIII/92/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 31 stycznia 2000 r.

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 na obszarze rolnym zabudowy mieszkaniowej. 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. Mając na uwadze przyszłościowy rozwój Gminy Łagów oraz możliwość uzyskania dodatkowych dochodów do budżetu gminy, a tym samym poprawę warunków życia miejscowej ludności, należy wprowadzić zmianę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów. Istniejące na tym obszarze uwarunkowania (tereny rolne) nie będą stanowiły istotnych ograniczeń w lokalizacji inwestycji z zakresu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - letniskowej, której szczegółowość parametrów technicznych zostanie ustalona na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.