

**Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XIX/113/12  
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz  
z dnia 25 kwietnia 2012r.**

**SPIS TREŚCI:**

**I. WPROWADZENIE**

**II. UJEDNOLICONA CZĘŚĆ TEKSTOWA: KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LUBOMIERZ**

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY
2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ROLNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
4. ZASADY MODERNIZACJI ORAZ ROZBUDOWY STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ KSZTAŁTOWANIA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY
5. ZASADY ROZWOJU TERENÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH, ROLNICTWA I PRZEMYSŁU
6. ZASADY ROZWOJU TURYSTYKI
7. ZASADY ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI
8. ZASADY ROZWOJU SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
9. OKREŚLENIE TERENÓW WYMAGAJĄCYCH OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

**„B” ZAPISY UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LUBOMIERZ DLA DZIAŁEK NR 141, 142, 143, 18/3, CZ. 18/6. OBRĘB LUBOMIERZ II ORAZ DZIAŁEK NR 150/2, 161/1, 156/5, 159, CZ. 157/1, CZ. 162 I CZ. 161/2, OBRĘB LUBOMIERZ I, PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XIX/113/12 RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ Z DNIA 25 KWIEŚNIA 2012ROKU**

## I. WPROWADZENIE

Podstawą do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz jest uchwała Nr XLIII/210/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz. Obszar opracowania zmiany przedstawiony został na załączniku graficznym do uchwały i obejmuje teren w granicach administracyjnych wsi Pokrzywnik, Maciejowiec i części wsi Pasiecznik. Dodatkowo zmiana dotyczy zapisów w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Miasta i Gminy Lubomierz.

Tekst zmiany studium jest tekstem jednolitym, i zawiera powtórzenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz”, uchwalonego przez Radę Miejską Gminy Lubomierz uchwałą nr XXII/123/96 z dnia 28 lutego 1996 r., z uwzględnieniem zmian wprowadzonych następującymi uchwałami:

- Nr XXXVIII/173/08 z dnia 29 grudnia 2008 r. (dotyczącej wprowadzenia terenów MU i MW),
- Nr III/9/10 z dnia 29 grudnia 2010 r. (dotyczącej zmiany, które wyróżniono czcionką pogrubioną),
- Nr XIX/113/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. (dotyczącej działek nr 141, 142, 143, 18/3, cz. 18/6. obręb Lubomierz II oraz działek nr 150/2, 161/1, 156/5, 159, cz. 157/1, cz. 162 i cz. 161/2, obręb Lubomierz I).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tworzą następujące części :

- CZĘŚĆ I. Uwarunkowania stanu istniejącego dla rozwoju przestrzennego miasta i gminy dotyczące :

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, objętych ochroną prawną z uwagi na ich wartości przyrodnicze i kulturowe,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

- CZĘŚĆ II. Cele i kierunki polityki przestrzennej określające sposoby rozwiązania problemów wynikających z analizy uwarunkowań stanu istniejącego, a w szczególności :

- zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu,
- zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- zasady rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej terenów zainwestowanych,
- zasady rozwoju głównych funkcji gminy,
- zasady rozwoju układu komunikacji,
- zasady rozwoju sieci infrastruktury technicznej,
- określenie obszarów, dla których obowiązkowe lub wskazane jest opracowanie planów miejscowych.

- CZĘŚĆ III. Dokumentacja formalno - prawna, zawierająca materiały dokumentujące tryb sporządzania i uchwalania studium.

**Część tekstowa Studium opisująca stan istniejący „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” stanowi dokumentację merytoryczną Studium nie podlegającą uchwaleniu.**

## **II. UJEDNOLICONA CZĘŚĆ TEKSTOWA: KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LUBOMIERZ**

### **1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

1. W rozwoju przestrzennym miasta i gminy Lubomierz uwzględnione będą przyjęte dla proekologicznego rozwoju regionu jeleniogórskiego i odpowiednio dostosowane do potrzeb gminy następujące cele :

- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego, ujmująca m.in. eliminację lub znaczne ograniczenie zanieczyszczeń wód, powietrza i gleb oraz stymulowanie procesów samoregulacji w obrębie terenów chronionych, ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów leśnych,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, prowadząca do pełnej integracji historycznie ukształtowanych przestrzeni ze współcześnie realizowanymi lub modernizowanymi zespołami zabudowy, służącą utrwaleniu tożsamości regionu,
- przeprowadzenie kompleksowej restrukturyzacji głównych gałęzi gospodarki przy wykorzystaniu w maksymalnym stopniu własnego potencjału i naturalnych predyspozycji dla rozwoju zwłaszcza turystyki, rekreacji i rolnictwa, a także tzw. "małej" przedsiębiorczości,
- uzyskanie stopniowej, społecznie odczuwalnej poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku, m.in. powiązane z modernizacją istniejących zasobów mieszkaniowych oraz modernizacją systemów infrastruktury technicznej,
- wykorzystanie szczególnego położenia u zbiegu najważniejszych dla integracji Polski z Europą korytarzy komunikacyjnych o znaczeniu kontynentalnym, przebiegających w sąsiedztwie terenów gminy.

2. Rozwój przestrzenny gminy podporządkowany będzie założeniom, że podstawowymi funkcjami kształtującymi oblicze miasta i gminy Lubomierz będą : funkcja mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, rolna i turystyczna.

## 2. ZASADY ROZWOJU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Na terenie całej gminy, a szczególnie w obrębie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru realizacja zadań związanych ze wzrostem gospodarczym uwzględniać będzie podstawowe zasady ekorozwoju, służące nieuszczerplaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego.

W związku z tym zakłada się :

- podporządkowanie zasad ochrony i udostępnienia terenów ww. Parku ustaleniom przyjętym w jego planie ochrony,
- przywrócenie I klasy czystości wód we wszystkich ciekach na terenie gminy (docelowo),
- eliminację uciążliwości istniejących zakładów produkcyjnych,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska,
- nie podejmowaniu eksploatacji surowców na terenach objętych statusem ochronnym,
- ograniczenia chemizacji rolnictwa,
- uporządkowania komunalnej gospodarki odpadami.

2. Dla zachowania wartości szczególnie cennych przyrodniczo terenów o największym stopniu bioróżnicowania zakłada się objęcie ich ochroną rezerwatową. Dotyczy to terenu :

- "Doliny Dzikiego Potoku" pod Maciejowcem (**aktualnie zmieniono nazwę na projektowany rezerwat przyrody „Dziki Wąwóz”**),

- Przełomu Bobru pomiędzy Górą Stanek a Wysokimi Skałami.

Zakłada się ponadto, że przeprowadzenie kompleksowej inwentaryzacji przyrodniczej gminy pozwoli ponadto na wyodrębnienie obszarów wskazanych do ochrony jako użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo - krajobrazowe i stanowiska dokumentacyjne. Utworzenie takich jednostek zapewni prawidłową strukturę użytkowania przestrzeni gminy z punktu widzenia zasad ekorozwoju.

**Zakłada się zmianę granicy projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz” w miejscowości Pokrzywnik.**

3. W najbliższej perspektywie poza ww. działaniami na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego gminy zakłada się dodatkowo:

- wyodrębnienie w obszarze gminy zlewni chronionych dla ochrony czystości wód i zachowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych ze szczególnymi zasadami gospodarowania, dotyczącymi m.in. zakazu lokalizowania nowej zabudowy z nieuporządkowaną gospodarką ściekową oraz nawożenia gnojowicą,
- skuteczną ochroną najcenniejszych gruntów rolnych poprzez ograniczenie przeznaczania ich na cele nierolnicze, przeciwdziałanie ich erozji i niszczeniu mechanicznemu ich najcenniejszych gruntów rolnych oraz zanieczyszczaniu substancjami chemicznymi,
- znaczne powiększenie terenów leśnych gminy poprzez zalesienie dostępnych gruntów o niskich bonitacjach,
- eliminację zanieczyszczeń pyłowych i gazowych o znaczeniu lokalnym poprzez m.in. zmianę dotychczas stosowanych technologii ogrzewania na technologie proekologiczne,
- przywrócenie I klasy czystości rzeki Olzy, stanowiącej źródło wody pitnej dla terenów gminy, powiązane z wyposażeniem miejscowości położonych w jej zlewni w odpowiednie systemy oczyszczania ścieków; elementem ww. działań winna być także ochrona pozostałych cieków wodnych gminy - tworzących lokalne ciągi ekologiczne wraz z utrzymaniem ich obudowy biologicznej w formie trwałych zadrzewień i użytków zielonych,
- zorganizowanie właściwej eksploatacji wysypiska dla Lubomierza oraz likwidacja dzikich wysypisk śmieci,
- prowadzenie eksploatacji powierzchniowej surowców przy niezbędnym minimalizowaniu jej zagrożeń dla stanu środowiska przyrodniczego;

- tereny po byłej kopalni uranu w Radoniowie, stanowiącej duże zagrożenie dla środowiska oraz jako obiekt dysharmonijny w krajobrazie, a także tereny pozostałych nieczynnych wyrobisk należy w pełni zrehabilitować.

**4. Ustala się Projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Bobrem”, w stosunku do którego zgodnie z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, z zastrzeżeniem art. 34.**

**5. Ustala się strefę bezpośredniego zagrożenia powodzią, której dokładny przebieg zawarty został w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr”, opracowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.**

**6. Ustala się ochronę dla istniejących pomników przyrody, tj. świerk pospolity w Pokrzywniku, buk pospolity w Maciejowcu**

**7. Proponuje się objęcie ochroną następujących obiektów jako pomniki przyrody:**

- we wsi Pokrzywnik - klon jawor,
- we wsi Maciejowiec: buk zwyczajny (x3); choina kanadyjska (x2); cyprysik groszkowy odm. pierzasta (x4), cyprysik Lawsona (x2), dąb burgundzki odm. wcinana; dąb czerwony; dąb szypułkowy odm. czerwolistna; grab pospolity odm. dębolistna (x3); jesion wyniosły forma jednolistkowa; kasztanowiec zwyczajny; lipa drobnolistna (x2); sosna czarna; żywotnik olbrzymi (x2); żywotnik zachodni (x7).

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. Dla utrwalenia odrębności i tożsamości terenów miasta i gminy zakłada się podjęcie działań mających na celu ochronę i odbudowę ich najcenniejszych zespołów zabudowy i kompleksową rewaloryzację. Przeprowadzenie tych działań będzie uwzględniać przyjęte w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej dla m. Lubomierza zasady ochrony obiektów zabytkowych oraz ustalenia dotyczące ochrony pozostałych obiektów, ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe określenie kształtowania nowej zabudowy oraz skali i stopnia możliwych przekształceń istniejącej zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej miasta nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla utrzymania charakteru i walorów krajobrazowych terenów osadnictwa wiejskiego zakłada się rygorystyczne utrzymanie wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic ich urbanistycznego rozwoju oraz respektowanie przyjętych zasad harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego.

3. Zakłada się, że najcenniejsze zespoły obiektów zabytkowych wyeksponowane będą w formie tzw. rezerwatów kulturowych, które utworzy się dla następujących obiektów :

- Lubomierz z jednym z najpiękniejszych na Dolnym Śląsku rozwiązań rynku z zabudową otaczającą, z zespołem budynków klasztornych i kościołem pw. N. M. Panny i Św. Maternusa,
- Maciejowiec z unikalnym w skali regionu zespołem parkowo - pałacowym z barokowym pałacem, renesansowym dworem i rozległym, romantycznym parkiem.
- Pławna z zespołem kościelno-cmentarnym i „Górą Kalwarią”.

#### 4. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

##### Wieś Pokrzywnik:

- 1) Dom, Pokrzywnik nr 3;
- 2) Dom, Pokrzywnik nr 6;
- 3) Dom, Pokrzywnik nr 9;
- 4) Dom, Pokrzywnik nr 10;
- 5) Budynek gospodarczy, Pokrzywnik nr 10;
- 6) Dom, Pokrzywnik nr 11;
- 7) Stodoła, Pokrzywnik nr 11;
- 8) Dom (szachulec zabudowany), Pokrzywnik nr 12;
- 9) Dom zarządcy, Pokrzywnik nr 13;
- 10) Dom, Pokrzywnik nr 16;
- 11) Dom, Pokrzywnik nr 21;
- 12) Dom, Pokrzywnik nr 22;
- 13) Dom, Pokrzywnik nr 23;
- 14) Dom, potem budynek gospodarczy (ruina), Pokrzywnik nr 24;
- 15) Dom, Pokrzywnik nr 25;
- 16) Budynek gospodarczy I, Pokrzywnik nr 25;
- 17) Budynek gospodarczy II, Pokrzywnik nr 25;
- 18) Dom, Pokrzywnik nr 26;
- 19) Budynek gospodarczy, Pokrzywnik nr 26;
- 20) Dom, Pokrzywnik nr 28;
- 21) Stodoła, Pokrzywnik nr 28;
- 22) Dom, Pokrzywnik nr 32;
- 23) Dom, Pokrzywnik nr 33;
- 24) Dom, Pokrzywnik nr 34;

- 25) Dom, Pokrzywnik nr 35;
- 26) Remiza strażacka, Pokrzywnik.

**Wieś Maciejowiec:**

- 27) Oficyna przy dworze, Maciejowiec – Góra Zamkowa;
- 28) Oficyna na prawo od dworu, obecnie stajnia, Maciejowiec – Góra Zamkowa;
- 29) Budynek obok dworu (pozostał parter), Maciejowiec – Góra Zamkowa;
- 30) Brama wjazdowa na teren dworu, Maciejowiec – Góra Zamkowa;
- 31) Dom, Maciejowiec nr 1;
- 32) Dom, Maciejowiec nr 2;
- 33) Dom, Maciejowiec nr 3;
- 34) Dom, Maciejowiec nr 5;
- 35) Dom, Maciejowiec nr 6;
- 36) Dom, Maciejowiec nr 7;
- 37) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 8;
- 38) Dom, Maciejowiec nr 10;
- 39) Dom, obecnie schronisko młodzieżowe, Maciejowiec nr 13;
- 40) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 15;
- 41) Dom, Maciejowiec nr 16;
- 42) Dom, Maciejowiec nr 19;
- 43) Budynek gospodarczy (opuszczony), Maciejowiec nr 20;
- 44) Dom, Maciejowiec nr 21;
- 45) Dom, Maciejowiec nr 26;
- 46) Dom, Maciejowiec nr 28;
- 47) Dom, Maciejowiec nr 29;
- 48) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 31;
- 49) Stodoła, Maciejowiec nr 31;
- 50) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 35;
- 51) Dom, obecnie budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 36;
- 52) Dom (szachulec ocieplony, łupek), Maciejowiec nr 37;
- 53) Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 37;
- 54) Dom, Maciejowiec nr 38;
- 55) Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 38;
- 56) Dom, Maciejowiec nr 40;
- 57) Dom, Maciejowiec nr 41;
- 58) Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 41;
- 59) Dom, Maciejowiec nr 42;
- 60) Dom, Maciejowiec nr 43;
- 61) Dom, Maciejowiec nr 44;
- 62) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 45;
- 63) Dom, Maciejowiec nr 46;
- 64) Dom, Maciejowiec nr 47;
- 65) Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 47;
- 66) Dom, Maciejowiec nr 50;
- 67) Budynek mieszkalno-gospodarczy (ruina), Maciejowiec nr 51;
- 68) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 52;
- 69) Dom, Maciejowiec nr 56;
- 70) Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 57;
- 71) Dom, Maciejowiec nr 63;
- 72) Remiza strażacka, Maciejowiec;
- 73) Trafostacja, Maciejowiec nr 39.

5. Ustala się strefę A – strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej na terenie wsi, którą obejmuje się zespół pałacowo – parkowy Góra Zamkowa wraz z kaplicą i zespołem dworskim, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz” w miejscowości Maciejowiec.

6. Ustala się strefę B – strefę ochrony konserwatorskiej, w obrębie której chroni się historyczny układ wsi łańcuchowych.

7. Ustala się strefę E – strefę ochrony ekspozycji historycznego założenia parkowo-pałacowego w Maciejowcu, pokazaną na rysunku studium, w obrębie której zakazuje się inwestycji zaburzających ekspozycje parku.

8. Ustala się strefę OW – strefę obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicą opracowania zmiany studium, w obrębie której ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, związanych z pracami ziemnymi, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym, prowadzonym przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu stosownego pozwolenia:

- przed wydaniem pozwolenia na budowę, w przypadku obiektów wymagających takiego pozwolenia,
- przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, dla obiektów nie wymagających ww. pozwolenia.

#### 4. ZASADY MODERNIZACJI ORAZ ROZBUDOWY STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ KSZTAŁTOWANIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY

1. Zakłada się utrzymanie wykształconej dotychczas struktury osadniczej gminy oraz wyodrębnienie w niej następujących ośrodków usługowo - dyspozycyjnych, o istotnej roli dla obsługi mieszkańców :

- Lubomierza - jako ośrodka gminnego,
- Pławnej - jako ośrodka wspomagającego obsługę północnej części gminy,
- Pasiecznika - ośrodka wspomagającego obsługę południowej części gminy.

Ww. ośrodki - przede wszystkim Lubomierz, posiadają bogatszy, niż inne miejscowości gminy, program usług. Możliwe modyfikacje tego układu, mogą wiązać się z rozwojem turystyki zwłaszcza w południowo - wschodniej części gminy oraz z aktywizacją terenów położonych przy głównym ciągu komunikacyjnym przechodzącym przez gminę o relacji Jelenia Góra - Zgorzelec. Wskazane jest dążenie do wzbogacenia oferty usługowej ww. ośrodków w celu utworzenia tzw. korzyści wewnętrznych, uatrakcyjnających ich warunki zamieszkania, produkcji oraz wypoczynku. Niezbędne jest przy tym wskazanie niezbędnych terenów dla lokalizacji i rozwoju odpowiednich form usług w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Ukształtowana historycznie, ustabilizowana i dobrze rozwinięta sieć osadnicza gminy wymaga przede wszystkim działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych oraz dostosowania jej do możliwych modyfikacji na co może wpłynąć wzrost m. Lubomierz oraz kompleksowa odnowa terenów wiejskich. Dla uatrakcyjnienia warunków zamieszkania w ich obrębie celowe będzie opracowanie specjalnych programów odnowy wsi. Ustalałyby one program odnowy, zasady modernizacji zabudowy, uporządkowania jej otoczenia, dostarczałyby wzorce rozwiązań szczególnych dla restrukturyzacji form gospodarowania, wprowadzaniu gospodarstw agroturystycznych itp.

Poprawa warunków zamieszkiwania w znacznie zdekapitalizowanej zabudowie oraz poprawa standardu obiektów usługowych gminy wiąże się z przeprowadzeniem gruntownej modernizacji tych zasobów. Sprawnemu przeprowadzeniu tego zadania towarzyszyć powinny odpowiednie prace przygotowawcze i szeroka pomoc organizacyjno - finansowa zarówno władz samorządowych jak i państwowych.

3. W ukierunkowaniu rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek niezbędne jest określenie skali zarówno potrzeb grup ludności w wieku poprodukcyjnym (w związku z ujawniającymi się procesami jej starzenia i potrzebą ich odpowiedniego zaspokojenia), jak i potrzeb grup ludności w wieku przedprodukcyjnym (w związku z potrzebą właściwej ich oceny oraz sposobów i możliwości zaspokajania).

4. Potrzeba utrzymania ładu przestrzennego w obrębie terenów zainwestowanych gminy, związana z koncentracją zabudowy w granicach ich urbanistycznego rozwoju oraz zachowaniem ich indywidualnego krajobrazu narzuca rygor lokalizacji nowych inwestycji jedynie w granicach obecnego układu osadniczego zabudowy. Wyjątkiem są rezerwy terenu dla zabudowy mieszkalnej w Lubomierzu, ze specjalnie określonymi warunkami architektonicznymi jej kształtowania.

5. Szczegółowe zasady urbanistyczno - architektoniczne kształtowania zabudowy w poszczególnych ośrodkach osadniczych gminy **powinny uwzględniać zasady, jakie obowiązywały przy kształtowaniu zabudowy wiejskiej odnoszące się do rodzimych cech regionalnej kultury ludowej** i określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podporządkowane przyjętym w studium generalnym kierunkom dla rozwoju przestrzennego gminy. **Nowa zabudowa powinna być inspirowana miejscowymi cechami**

w celu stworzenia współczesnych rozwiązań nawiązujących do kontekstu architektonicznego i przyrodniczego.

Ustala się następujące regionalne cechy, jakie należy uwzględnić przy projektowaniu nowej zabudowy i odtworzeniu starej:

- 1) urbanistyczne: obowiązek zachowania dominującej formy wsi łańcuchowych w kontekście usytuowania budynków,
- 2) funkcjonalno-przestrzenne:
  - połączenie funkcji mieszkalnej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem,
  - wejście powinno być lokalizowane w ścianie kalenicowej,
  - ustala się symetryczne rozplanowanie rzutu,
  - możliwość użytkowania poddasza do celów mieszkalnych,
- 3) konstrukcyjno-materiałowe: dostosowanie konstrukcji ścian zewnętrznych do funkcji pomieszczeń (ścian drewnianych – części mieszkalnej, murowanych – w sieni i części inwentarskiej, ryglowych lub oszalowanych deskami – w części gospodarczej) tj. występowanie konstrukcji mieszanych-przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowanych,
- 4) architektoniczne:
  - ustala się budynki w kształcie wydłużonej bryły o wysokości 1-2 kondygnacji + poddasze użytkowe,
  - w wyjątkowych przypadkach (usługi, hotel, turystyka) dopuszcza się wykonanie niższej dobudowy – przybudówka,
  - obowiązuje wysoki, symetryczny dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 45-55°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową, łupkiem,
  - ustala się symetryczny szczyt, opierzenia deskami lub łupkiem ścian szczytowych, pionowy układ deskowania,
  - dopuszcza się użycie w pokryciu dachów lub szczytów – łupek syntetyczny (tzw. sztuczny)
  - dla opasek okiennych i drzwiowych ustala się następujące materiały: kamień, tynk, drewno w części drewnianej,
  - obowiązują okna drewniane, prostokątne pionowo, z podziałem na kwatery,
  - ustala się ściany murowane (warstwowe) tynkowane tynkiem lub wykończone drewnem, cokoły kamienne lub tynkowane,
  - dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze
  - obowiązuje jasna kolorystyka budynków (ściany białe lub jasne pastelowe).

6. Dla terenów objętych zmianą studium w zakresie rozwoju struktury przestrzennej przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) Wyznacza się następujące tereny o podstawowym przeznaczeniu:
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Na ww. terenach dopuszcza się lokalizację:
  - budynków uzupełniających układ zabudowy,
  - garaży wolnostojących lub dobudowanych,
  - garaży w zabudowie szeregowej dla zabudowy wielorodzinnej,
  - rekreację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe,
  - place, parkingi, dojścia i dojazdy,
  - obiekty i elementy infrastruktury technicznej.

**7. Dla terenów objętych zmianą studium w zakresie rozwoju struktury przestrzennej przyjmuje się następujące ustalenia:**

- 1) Wyznacza się następujące tereny o podstawowym przeznaczeniu:
  - LS/ZP – chronione założenia pałacowo-parkowe położone na terenie lasów chronionych
- 2) Na ww. terenach dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków, wpisanych do rejestru po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 3) Na ww. terenach dopuszcza się lokalizację:
  - uzupełnienie zabudowy historycznej – odbudowa wcześniej rozebranej,
  - rekreację, zieleni urządzonej,
  - place, parkingi, dojścia i dojazdy,
  - obiekty i elementy infrastruktury technicznej.

**8. Dla terenów objętych zmianą studium w zakresie rozwoju struktury przestrzennej przyjmuje się następujące ustalenia:**

- 1) Wyznacza się następujące tereny o podstawowym przeznaczeniu:
  - EW – tereny infrastruktury technicznej z dziedziny energetyki
- 2) Na ww. terenie ustala się lokalizację stacji dla wyprowadzenia mocy z istniejących elektrowni wodnych
- 3) Na ww. terenie dopuszcza się lokalizację:
  - budynków i obiektów potrzebnych do obsługi stacji
  - place, parkingi, dojścia i dojazdy,
  - obiekty i elementy infrastruktury technicznej.

## **5. ZASADY ROZWOJU TERENÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH ROLNICTWA I PRZEMYSŁU**

1. Rozwój rolnictwa w obszarze miasta i gminy Lubomierz wiąże się z potrzebą głębokiej restrukturyzacji jego form organizacyjnych, struktury władania a także z potrzebą rewizji tradycyjnych form i kierunków funkcjonowania rolnictwa. O kierunkach rozwoju rolnictwa decydować winno uwzględnienie naturalnych predyspozycji terenu oraz warunków ekonomicznych produkcji rolnej, przy czym decydujące znaczenie ma polityka rolna państwa, określająca m. in. mechanizmy ustalania cen na produkty rolne i środki produkcji dla rolnictwa oraz, decydująca o poziomie opłacalności poszczególnych form rolnictwa. Analizy uwarunkowań środowiskowo ekonomicznych gminy pozwalają na przyjęcie założenia, że minimalna wielkość gospodarstwa rolnego powinna wynosić tu 20 - 40 ha, optymalna zaś może przekraczać 100 ha. Potwierdza to aktualna polityka rolna państwa, w ramach której realizowany będzie program preferencyjnej sprzedaży przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa gospodarstw o takim właśnie areale.

2. Zakłada się, że pełne zagospodarowanie niewykorzystywanych użytków rolnych oraz obiektów hodowlano - produkcyjnych, zapobiegnie zaawansowanemu procesowi degradacji gleb oraz dekapitalizacji obiektów. Działania w tym zakresie powinny obejmować szeroką informację o obiektach i warunkach ich nabycia/dzierżawy, a także zastosowanie odpowiedniego, niekonwencjonalnego systemu preferencji.

3. Obok uprawiania tradycyjnych form rolnictwa zakłada się promowanie form alternatywnych i komplementarnych. Takimi formami gospodarowania, dobrze wkomponowanymi w warunki naturalne gminy a ponadto w znacznym stopniu podnoszącymi dochodowość gospodarstwa, może być uprawianie rolnictwa ekologicznego i prowadzenie gospodarstw agroturystycznych. Szczególnie dogodne warunki rozwoju dla tych form występują w południowo - wschodniej części gminy - w okolicach Maciejowca i Pokrzywnika. Dla ułatwienia startu tych nowych form niezbędne będzie stosowanie w miarę możliwości dopłat z budżetu gminy lub uzyskanych funduszy celowych.

4. W rozwoju przemysłu lokalnego i eksploatacji surowców istotne znaczenie dla gospodarki gminy ma utrzymanie wydobywania surowców ze złóż "Wojciechów" (bazaltu), "Wojciechów" (piasku i pospółki) oraz "Miłęcice" (piasku). Wydobywanie ww. surowców jest podstawą podtrzymania i uruchomienia lokalnego drobnego przemysłu materiałów budowlanych. Może być one powiązane także z realizacją w obszarze woj. jeleniogórskiego rządowego Programu Budowy Autostrad. Wykorzystanie tej szansy zależy nie tylko od wielkości i jakości zasobów surowcowych ale także od sprawności organizacyjno - technicznej przedsiębiorstw, które surowce te oferują.

5. Występujące licznie na terenie gminy surowce mineralne mogą stanowić perspektywę dla potrzeb przemysłu po wyjaśnieniu ich wartości i przydatności przemysłowej w trakcie przeprowadzonego rozpoznania geologicznego.

6. Dla rozwoju tzw. "małej" przedsiębiorczości, działalności produkcyjno - usługowej zakłada się utworzenie lokalnego inkubatora przedsiębiorczości, na terenach d. Kombinatoru Rolno - Przemysłowego. Inkubator ten będzie wspomagać małe firmy m.in. poprzez wspólną obsługę biurową, doradztwo podatkowe, prawne i ekonomiczne itp. Dodatkowe wsparcie ze strony gminy w zakresie wspólnej promocji strefy itd. wytworzyłoby tzw. korzyści lokalizacji, co istotnie wzmocniłoby dążenie do lokalizacji działalności w tej strefie. Zyski z tego wynikające będą się wiązać z gospodarczym ożywieniem gminy jak i zagospodarowaniem dekapitalizujących się obiektów, m.in. d. Kombinatoru.

## 6. ZASADY ROZWOJU TURYSTYKI

Z powodu niedorozwoju tej funkcji oraz postulowanych działań w tym zakresie, zdecydowano się przedstawić szczegółowy program rozwoju turystyki, mający charakter konkretnych zadań realizujących przedstawione cele.

1. Warunki naturalne terenów miasta i gminy Lubomierz predysponują ją do nowej funkcji turystyczno - wypoczynkowej. Zakłada się stworzenie komplementarnej, zindywidualizowanej oferty rozwoju turystyki, uzupełniającej oferty głównych ośrodków turystycznych województwa, takich jak: Karpacz, Szklarska Poręba oraz Świeradów Zdrój. Bliskie sąsiedztwo stutysięcznej Jeleniej Góry dodatkowo generującej ruch turystyczny, stwarza szanse na rozwój na terenie gminy wyspecjalizowanych form turystyki pobytowej, świątecznej, wycieczkowej i innych. Niezbędny jest w związku z tym rozwój odpowiedniej infrastruktury oraz urządzeń i obiektów.

2. Turystyka jako funkcja gminy dotychczas słabo rozwinięta, wymaga ukierunkowania rozwoju w formie opracowania specjalnego programu turystycznego zagospodarowania gminy. Poniżej określa się podstawowe założenia dla opracowania ww. programu.

2.1. Program turystycznego zagospodarowania gminy należy opracować we współpracy z Sudecką Agencją Promocji Turystyki, WODR, Wydziału Gospodarki Regionalnej i Turystyki AE w Jeleniej Górze. Obejmuje on m.in. stworzenie scenariusza działań integrujących rozproszone dotychczas inicjatywy na rzecz rozwoju turystyki w gminie oraz szeroką promocję gminy i jej programu wśród instytucji odpowiedzialnych za wspomaganie rozwoju turystyki w regionie.

W efekcie program ten winien :

- wyznaczyć cele strategiczne dla rozwoju turystyki w gminie przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań oraz aktualnych tendencji rozwojowych,
- podporządkować przyjętym celom strategicznym - bieżące cele realizacyjne i konkretne zadania,
- określić źródła i możliwości finansowania zadań realizacyjnych.

2.2. Na terenach gminy, wchodzących w skład Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, zakłada się rozbudowę infrastruktury dla turystyki wędrowniczej i rowerowej. Walory przyrodniczo - krajobrazowe tego obszaru stwarzają wyjątkowe atrakcje dla pieszych wędrowców a stosunkowo niewielkie trudności terenowe pozwalają na ich uprawianie, nawet przez niewprawnych turystów. Obszar ten należy traktować jako zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców okolicznych miast a zwłaszcza Jeleniej Góry. Aby to zrealizować niezbędne jest podjęcie następujących działań :

- rozbudowie ulec winna sieć pieszych szlaków, które na tym terenie mają charakter tranzytowy, ich częścią mogą być specjalne szlaki tematyczne, zwracające uwagę na wybrane elementy środowiska przyrodniczego lub walory kulturowe (m.in. w okolicach projektowanych rezerwatów i m. Lubomierz),
- wyposażać należy szlaki w urządzone miejsca wypoczynku, punkty widokowe, itd.,
- wyznaczyć turystyczne ścieżki rowerowe wykorzystując szereg dróg lokalnych, nieczynnych torowisk oraz leśnych duktów (niewielkie natężenie ruchu samochodowego czyni je atrakcyjnymi dla tej formy spędzania wolnego czasu).

2.3. Analiza uwarunkowań regionalnych wykazuje, że obiekty przeznaczone dla turystyki pobytowej, mają szansę funkcjonowania tylko w najbardziej atrakcyjnych regionach. Dlatego też uwzględniając specyfikę turystyki na tym terenie gminy lokalizacja takich obiektów ogranicza się do Lubomierza oraz obszarów Parku Krajobrazowego i jego otuliny. M. in. proponuje się wykorzystanie na Muzeum Kargula i Pawłaka, Domu Płócienników w Lubomierzu oraz renesansowego dworu w Maciejowcu. Uzupełnieniem ww. bazy będą kwatery wiejskie, związane z rozwojem agroturystyki. Oprócz bazy stałej rozważyć należy lokalizację obiektów o charakterze sezonowym, w okolicach kąpieliska miejskiego oraz nad brzegiem Jeziora Pilchowskiego. Zakłada

się ponadto, że wzdłuż drogi Jelenia Góra - Zgorzelec w paśmie Radoniów - Pasiecznik rozwijać się będzie infrastruktura obsługująca tranzytowy ruch turystyczny.

2.4. Obszary położone na skraju Parku Krajobrazowego Doliny Bobru (tj. wsie takie jak Maciejowiec, Pokrzywnik) posiadają walory dla rozwoju agro- i ekoturystyki. Oprócz wymienionych, możliwości takie mają także pozostałe miejscowości gminy (zwłaszcza te położone w pobliżu dużych kompleksów leśnych). Zakłada się rozwój funkcji letniskowych w ww. obszarach gminy w nawiązaniu do tradycji przedwojennych. Wspierać go będzie promowanie agroturystyki, popularyzowanie pozytywnych przykładów z całego województwa, szkolenia, wyjazdy, praktyczne fachowe doradztwo prawne oraz stosowanie preferencji podatkowych .

2.5. Duże znaczenie zwłaszcza dla aktywizacji turystycznej Lubomierza i Maciejowca będzie mieć turystyka wycieczkowa i zmotoryzowana. Zakłada się w związku z tym umieszczanie ww. miejscowości w programie wycieczek, organizowanych w celu urozmaicenia pobytu kuracjuszy i wczasowiczów w głównych ośrodkach turystycznych regionu, a także m.in. wyznaczanie w terenie i promocje specjalnych tras dla turystów zmotoryzowanych oraz wyposażenie ich w zorganizowane miejsca wypoczynku, położone w atrakcyjnych krajobrazowo miejscach (parkingi wyposażone w wiaty, miejsca przeznaczone do palenia ognisk, itd.).

## **7. ZASADY ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI**

1. W układzie komunikacyjnym preferowane będą kierunki tranzytowe na osi Jelenia Góra - Pasiecznik - Zgorzelec oraz Jelenia Góra - Pasiecznik - Pławna - Bolesławiec - Zielona Góra. Uzupełnieniem układu dróg krajowych będzie wojewódzki i gminny system dróg mający znaczenie w obsłudze komunikacyjnej poszczególnych jednostek osiedleńczych.
2. Niezbędna będzie przebudowa dróg krajowych do parametrów IV kl. technicznej oraz modernizacja dróg pozostałych do V kl. technicznej. Na okres perspektywiczny należy przewidzieć rezerwę pod drogi III kl. technicznej /dla obejścia Pasiecznika, Chmielenia i Radoniowa na osi Jelenia Góra-Zgorzelec oraz Golejowa i Pławnej na osi Jelenia Góra-Bolesławiec/.
3. Drogi gminne i lokalne miejskie wymagać będą generalnej przebudowy, remontów oraz bieżącej konserwacji.

## 8. ZASADY ROZWOJU SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dla właściwego zaopatrzenia w wodę należy przewidzieć na terenie Lubomierza i Radoniowa rozbudowę magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej wraz z rozbudową istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody oraz realizację zbiornika zapasowo - wyrównawczego. Na terenach wiejskich niezbędna jest budowa indywidualnych i grupowych wodociągów.
2. Dla ujęć wodnych konieczne jest wyznaczenie stref ochronnych. Szczegółowe zasady ustanowienia stref ochronnych ujęć wody oraz wykaz nakazów, zakazów i ograniczeń, które mogą obowiązywać na terenach stref prezentuje rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 05 listopada 1991 r. W myśl tego rozporządzenia strefy ochronne ustanowione do końca 1991 r. należy dostosować do wymagań w nim określonych do końca 1996 r.
3. W zakresie odprowadzania ścieków niezbędna jest kontynuacja realizacji programu kanalizacji Lubomierza, oraz rozwiązywanie gospodarki ściekowej dla jednostek wiejskich.
4. Modernizacji i rozbudowy wymaga sieć niskiego i średniego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych. Należy ponadto przewidzieć rezerwę terenu pod budowę linii 110 kV relacji Jelenia Góra - Lwówek Śląski.
5. Gospodarka ciepła Lubomierza wymaga kompleksowego rozwiązania. Przewidzieć należy także możliwość doprowadzenia i wykorzystania gazu przewodowego do celów grzewczych.
6. W celu zaopatrzenia ludności w gaz konieczna jest budowa gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno - pomiarowych gazu. Zakłada się m.in. realizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Jeleniów – Dziwiszów MOP84MP.
7. W zakresie usług telekomunikacyjnych zakłada się dalszą rozbudowę sieci światłowodowej na terenie całej gminy.  
Dla sieci telekomunikacyjnych studium zakłada poprawę istniejącego systemu usług telekomunikacyjnych na terenie całej gminy. Możliwości poprawy sytuacji w tym zakresie stwarzają prężnie działające firmy telekomunikacyjne oferujące bogate usługi i nowoczesne rozwiązania: sieci stacjonarne, radiotelefoniczne, abonenckie systemy dostępowe, telefonia komórkowa. Bardzo istotnym elementem rozwoju telekomunikacji wiejskiej powinna być budowa infrastruktury telekomunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do internetu. Na terenie miasta i gminy nie przewiduje się nowych lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
8. W zakresie możliwości pozyskiwania energii przyjmuje się następujące założenia:
  - 1) **Zakłada się budowę stacji 110/20/10kV dla wyprowadzenia mocy z istniejących Elektrowni Wodnych.**
  - 2) **Zakazuje się lokalizacji Elektrowni Wiatrowych.**

## **9. OKREŚLENIE TERENÓW WYMAGAJĄCYCH OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

1. Wyznacza się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny miasta Lubomierza.
2. Wyznacza się do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tereny obszaru górniczego złoża bazaltu "Wojciechów" oraz tereny Parku Krajobrazowego Doliny Bobru z uwagi na przepisy szczególne.

**„B” ZAPISY UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LUBOMIERZ DLA DZIAŁEK NR 141, 142, 143, 18/3, CZ. 18/6. OBRĘB LUBOMIERZ II ORAZ DZIAŁEK NR 150/2, 161/1, 156/5, 159, CZ. 157/1, CZ. 162 I CZ. 161/2, OBRĘB LUBOMIERZ I, (przyjęte uchwałą nr XIX/113/12 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 24 kwietnia 2012r.)**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta.**

W obszarze objętym zmianą studium zmianie podlegają tereny w następującym zakresie:

- P – tereny produkcji rolnej i przemysłu wskazane do modernizacji i restrukturyzacji ulegają zmianie na MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- RZ – tereny upraw polowych, łąk i pastwisk ulegają zmianie na MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- RZ – tereny upraw polowych, łąk i pastwisk ulegają zmianie na Z – tereny zieleni.

Zakłada się powiększenie nowych terenów, wskazanych w studium, pod rozwój funkcji o następujące wielkości:

- 12,6 ha na cele funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- 1,16 ha na cele zieleni.

Wielkości te obejmują tereny brutto wraz z towarzyszącymi im terenami służącymi ich obsłudze i zagospodarowaniu.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.**

2.1. Zakłada się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

2.1.1. tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolem: MU, obejmujące .

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego: budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleni urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i place; urządzenia niezbędne dla obsługi handlu.

2.1.2. tereny zieleni, oznaczone symbolem Z, obejmujące:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zieleni;
- 2) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego: zadrzewienia; obiekty małej architektury; stawy i oczka wodne; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2.2. Przyjmuje się następujące zasady wyznaczania, użytkowania i zagospodarowania terenów:

- 1) wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku zmiany studium „Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Lubomierz”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w m.p.z.p. w zakresie wynikającym z aktualnych, szczegółowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych;
- 2) na poszczególnych terenach oprócz funkcji podstawowych dopuszcza się możliwość lokalizacji innych funkcji nie kolidujących funkcjonalnie, przestrzennie i środowiskowo z funkcją podstawową;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów; dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczonych w obowiązujących przepisach do inwestycji, dla których można nałożyć obowiązek opracowania raportu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ogranicza użytkowania na sąsiednich terenach w zakresie ustalonym w m.p.z.p;

- 2.3. Zakłada się wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy na obszarze objętym zmianą studium, jak w tabeli:

| Symbol terenu | Maksymalny wskaźnik zabudowy / intensywności zabudowy | Maksymalna wysokość dla nowej zabudowy (wysokość w metrach) | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej |
|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| MU            | 0,50 / 0,50                                           | dla MN – 9,0<br>dla U – 12,0                                | 0,25                                                |
| Z             | 0,10 / -                                              | 7,0                                                         | 0,70                                                |

Określone w tabeli:

- wskaźniki zagospodarowania terenów odnoszą się do powierzchni netto terenów wydzielanych w m.p.z.p. tj. z wyłączeniem powierzchni dróg i placów publicznych i wewnętrznych,
- wysokości zabudowy mogą być przekroczone :elementami zabudowy o charakterze akcentów i dominant architektonicznych.

### 3. Obszary przestrzeni publicznej.

Elementami zagospodarowania o przypisanej funkcji przestrzeni publicznej mogą być przy opracowaniu m.p.z.p. tereny o charakterze publicznym (drogi, place, skwery itp.) oraz inne tereny w pasie bezpośrednio przylegającym do dróg publicznych. Wskazaniem jest wprowadzenie w m.p.z.p. regulacji związanych z ich zagospodarowaniem, w szczególności odnoszących się do kształtowania elementów informacji, reklam, małej architektury oraz innych mających znaczenie dla utrzymania ładu przestrzennego.

### 2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Wskazane w zmianie studium tereny Z podlegają ochronie przed wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wynika to z opracowanej inwentaryzacji przyrodniczej dla miasta i gminy Lubomierz oraz inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej na potrzeby niniejszej zmiany studium.

W zakresie ochrony przed hałasem zaliczenie terenów do poszczególnych kategorii ochronnych uzależnione będzie od ustalonego w m.p.z.p. przeznaczenia.

### 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego.

Zawarte w studium zapisy odnoszące się do podstawowych zasad ochrony środowiska kulturowego w obszarze miasta pozostają wiążące.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują chronione i wskazane do ochrony obiekty kubaturowe. Tereny objęte zmianą studium położone są w strefie ekspozycji miasta i obserwacji archeologicznej.

### 6. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

Podstawowy układ komunikacyjny nie ulega zmianie. Dla obsługi terenów wyznaczonych w studium dopuszcza się wprowadzenie dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.

W kształtowaniu przekrojów ulicznych należy uwzględnić, oprócz podstawowych elementów przekroju ulicznego, lokalizację ścieżek rowerowych, pasów zieleni z zadrzewieniami, sieci infrastruktury technicznej, takich jak przewody gazowe, energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne oraz telekomunikacyjne.

**7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

Zawarte w studium zapisy dotyczące kierunków rozwoju infrastruktury technicznej pozostają aktualne. Dopuszcza się rozbudowę i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym.**

Nowe obszary związane z realizacją inwestycji celu publicznego obejmują tereny, na których realizowane będą drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej będące inwestycjami o znaczeniu lokalnym, obsługujące planowane tereny zainwestowane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

**9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie m.p.z.p.

**10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.**

Dla terenów objętych zmianą studium gmina przystąpiła do sporządzenia m.p.z.p. z uwagi na planowane nowe zainwestowanie i potrzebę określenia kompozycji układu nowej zabudowy.

Na obszarze zmiany studium nie występują grunty leśne i rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

**11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się rolnego i leśnego zagospodarowania terenu.

**12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Obszary, o których mowa nie występują.

**13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.

**14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.**

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.

**15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.**

Obszary, o których mowa nie występują.

**16. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.**

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.



## UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

Po przeprowadzeniu analizy wniosków zgłoszonych do Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz w sprawie zmiany przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, usług, agroturystyki i rekreacyjno – wypoczynkowego zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że wszystkie wnioski wymagają przeprowadzenia procedury zmiany obowiązującego studium dla miasta i gminy Lubomierz. Złożone wnioski uznano jako zasadne i zostały zakwalifikowane do przeprowadzenia procedury planistycznej.

Działki nr 141, 142 i 143, obręb Lubomierz II wnioskowane były pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Działki te są obecnie zainwestowane, znajduje się tu budynek mieszkalny jednorodzinny oraz nieużytkowane obiekty produkcji rolniczej.

Działka nr 18/6 obręb Lubomierz II wnioskowana była pod zabudowę usługową (handel detaliczny, turystyka i rekreacja) i mieszkaniową. Działka ta jest obecnie zainwestowana, prowadzona jest obecnie działalność produkcyjna (tartak). Właściciel w zależności od trendów rynkowych zamierza rozpocząć działalność usługową związaną z turystyką i rekreacją.

Działki nr 150/2 i nr 161/1, obręb Lubomierz I wnioskowane były pod zabudowę mieszkaniową. Działki te obecnie nie są zainwestowane. Planowana budowa domów jednorodzinnych z usługami stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Działka nr 157/1, obręb Lubomierz I wnioskowana była pod zabudowę mieszkaniową. Na działce tej obecnie znajdują się dwa domy w budowie.

Działka nr 156/5, obręb Lubomierz I wnioskowana była pod zabudowę mieszkaniową z agroturystyką i z rekreacyjno – wypoczynkowym zagospodarowaniem terenu. Na działce znajduje się już budynek mieszkalny; planowana budowa domów jednorodzinnych z agroturystyką stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Obszary objęte zmianą studium są w części zainwestowane oraz w części stanowią tereny rolne. Tereny rolne położone przy ul. Kościuszki posiadają dogodne pod względem ekofizjograficznym warunki dla zabudowy. Już w opracowaniu fizjograficznym z 1988 r. tereny te wskazywane były jako najważniejsze kierunki rozwoju miasta Lubomierza. Ponadto tereny objęte zmianą studium podlegają silnej presji inwestycyjnej z uwagi na rozwój funkcji związanych z działalnością usługową oraz innych funkcji miejskich. W znacznym stopniu podnoszą też inwestycyjną atrakcyjność całego miasta.

W 2008 zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zniósła ustawową „ochronę gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast”, dopuszczając zmianę ich przeznaczenia na cele budowlane bez względu na ich klasę - wyłącznie w oparciu o ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne, związane z określaniem warunków zagospodarowania i zabudowy terenów.

Wyżej wymienione okoliczności, wskazują na dalsze obniżenie znaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarze miasta, charakteryzującej się już w stanie istniejącym ograniczonymi możliwościami w zakresie jej efektywnego wykorzystania na cele produkcji rolnej.

Obszar systemu przyrodniczego miasta określony w studium pozostaje nienaruszony. Zmianie w użytkowaniu i zagospodarowaniu podlegają tereny rolne położone poza obszarem tego systemu. Najbardziej cenne pod względem przyrodniczym tereny zostały objęte ochroną przed wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej i zostały oznaczone jako tereny zieleni.

Podstawowe ustalenia studium:

- wyznaczono nowe dla miasta tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone w zmianie studium jako MU;
- wyznaczono wzdłuż cieku wodnego Lubomierka tereny zieleni oznaczone w zmianie studium jako Z;
- określono nowe zasady rozbudowy układu komunikacyjnego;
- w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej / uzbrojenia terenu podtrzymane zostały dotychczasowe zapisy.

## Źródła:

- 1.Studium zagospodarowania przestrzennego województwa jeleniogórskiego, JBPiP, Jelenia Góra 1995r.
- 2.Plan zagospodarowania przestrzennego i ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, JBPiP, 1992r.
- 3.Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych dla gminy Lubomierz, Geoprojekt, Wrocław
- 4.Surowce mineralne Dolnego Śląska, PAN Ossolineum, Wrocław, 1979r.
- 5.Rocznik statystyczny województwa jeleniogórskiego, WUS Jelenia Góra 1995r.
- 6.Stan gmin województwa jeleniogórskiego w 1994 roku, WUS Jelenia Góra 1994.
- 7.Komunikat o stanie województwa jeleniogórskiego, WIOŚ Jelenia Góra 1995r.
- 8.Opracowanie fizjograficzne szczegółowe dla miasta Lubomierza, Geoprojekt, Wrocław 1988r.
- 9.Opracowanie fizjograficzne dla gminy Lubomierz, Geoprojekt, Wrocław 1981r.
- 10.Lubomierz, dzieje, dzień dzisiejszy, szanse, UM iG w Lubomierzu, Jelenia Góra 1991r.
- 11.Wojewódzki rejestr i spis zabytków, WKZ, Jelenia Góra 1995r.
- 12.Progam turystycznego zagospodarowania gminy Lubomierz, UGiM Lubomierz 1995r.
- 12.Informacja o stanie drogownictwa, komunikacji i łączności na terenie miasta i gminy Lubomierz, UG iM Lubomierz, 1995r.
- 13.Informacje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 14.Informacje Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze.
- 15.Informacje Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.
- 16.Informacje Urzędu Gminy i Miasta w Lubomierzu.
- 17.Informacje Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu**
- 18.Informacje EnergiaPro S.A. Oddział w Jeleniej Górze**