

BDK S.C.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6 G/3
tel. (89) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAWA



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ~~XLII/267/23~~ Rady Gminy Lubawa z dnia ~~..28 lutego 2023..~~ r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa, wraz z rysunkami:

- Nr 2A „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- Nr 2B „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

- tekst wyróżniony czcionką Calibri stanowi dotychczasową treść, pozostawioną w dokumencie studium
- tekst wyróżniony czcionką Calibri (kursywą) stanowi zmianę w treści dokumentu studium

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:

Główny Projektant:

mgr inż. Michał Sobieraj

Projektant:

arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

Opracowanie graficzne:

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr Marzena Belowska

Zawartość

..... WSTĘP	5
I. PODSTAWA OPRACOWANIA	5
II. CEL OPRACOWANIA.....	5
III. METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA.....	5
A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	7
I. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	7
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	8
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	9
1. Geomorfologia i budowa geologiczna.....	9
2. Gleby	9
3. Szata roślinna	11
4. Wody powierzchniowe.....	11
5. Wody podziemne	12
6. Klimat	12
7. Formy ochrony przyrody	12
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	19
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.....	21
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA	29
1. Zagrożenia naturalne.....	29
2. Zagrożenia antropogeniczne	29
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	29
1. Sieć osadnicza.....	29
2. Alokacja przestrzenna sieci osadniczej.....	31
3. Alokacja przestrzenna sieci osadniczej jako funkcja położenia w układzie dróg krajowych i wojewódzkich.....	32
4. Alokacja przestrzenna sieci osadniczej jako funkcja położenia w układzie warunków agroprzyrodniczych.....	32
5. Alokacja przestrzenna sieci osadniczej jako funkcja położenia w układzie walorów środowiska przyrodniczego, podległych ochronie z tytułu właściwych przepisów szczególnych.	33
6. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lubawa wraz z analizą chłonności.	33
VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	41
1. Struktura użytkowania gruntów.....	41
2. Struktura własności gruntów.	41
IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	42
X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	42
XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.....	42
1. Złoża kopalin.....	42
2. Tereny górnicze	43
3. Wody podziemne	43
XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	44
XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.....	44
1. Zaopatrzenie w wodę.....	44
2. Odprowadzanie ścieków	45

3.	Gospodarka odpadami	46
4.	Elektroenergetyka	46
5.	Gazownictwo	46
6.	Ciepłownictwo	46
7.	Telekomunikacja	46
8.	Komunikacja	47
9.	Tereny zamknięte	48
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	48
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPowODZIOWEJ ORAZ WYSTĘPOWANIA SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ	48
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	48
B.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	49
I.	CELE ROZWOJU GMINY	49
II.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	49
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	51
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego	52
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	54
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	54
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	57
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	57
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	58
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	58
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	60
11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	60
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	60
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	61
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	61
15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,	61
16.	Inne obszary problemowe	61